

**STATUT
SPECIÁLNÍHO FONDU**

**ČSOB NEMOVITOSTNÍ,
OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND
PATRIA INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, A.S.**

OBSAH

1	ÚDAJE O PODÍLOVÉM FONDU	5
1.1	NÁZEV PODÍLOVÉHO FONDU	5
1.2	VZNIK FONDU.....	5
1.3	INFORMACE O FONDU	5
1.4	AUDITOR	5
1.5	UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ NA INTERNETOVÝCH STRÁNKÁCH FONDU	5
1.6	SHROMÁŽDĚNÍ PODÍLNÍKŮ	5
2	ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI.....	5
2.1	OBHOSPODAŘOVATEL FONDU.....	5
2.2	ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ K ČINNOSTI INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI	6
2.3	SEZNAM VEDOUČÍCH OSOB INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI A JEJICH FUNKCE.....	6
2.4	ÚDAJE O FUNKCÍCH VYKONÁVANÝCH VEDOUČÍMI OSOBAMI MIMO INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, POKUD MAJÍ VÝZNAM VE VZTAHU K ČINNOSTI INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI NEBO FONDU	6
2.5	PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI	6
2.6	KONSOLIDAČNÍ CELEK	7
2.7	ADMINISTRÁTOR.....	7
2.8	SEZNAM INVESTIČNÍCH FONDŮ A SROVNATELNÝCH ZAHRANIČNÍCH FONDŮ, KTERÉ INVESTIČNÍ SPOLEČNOST OBHOSPODAŘUJE A PROVÁDÍ JEJICH ADMINISTRACI	8
3	INVESTIČNÍ STRATEGIE A TECHNIKY K OBHOSPODAŘOVÁNÍ.....	8
3.1	INVESTIČNÍ CÍL	8
3.2	CHARAKTERISTIKA INVESTORA.....	9
3.3	DRUHY VĚCÍ, KTERÉ MOHOU BÝT NABYTY DO JMĚNÍ FONDU	9
3.4	INVESTIČNÍ LIMITY.....	10
3.5	ÚDAJ O KOPÍROVÁNÍ NEBO SLEDOVÁNÍ INDEXU NEBO JINÉHO FINANČNÍHO KVALITATIVNĚ VYJÁDRĚNÉHO UKAZATELE	12
3.6	PODMÍNKY PRO PŘIJÍMÁNÍ ÚVĚŘŮ A ZÁPŮJČEK.....	12
3.7	PODMÍNKY PRO POSKYTOVÁNÍ ÚVĚŘŮ A ZÁPŮJČEK	12
3.8	ÚDAJ O KONCENTRACI INVESTIC	12
3.9	ZAJIŠTĚNÍ NEBO ZARUČENÍ INVESTICE	13
3.10	MOŽNOSTI A LIMITY VZTAHUJÍCÍ SE K PRODEJI VĚCÍ NA ÚČET INVESTIČNÍHO FONDU, KTERÉ INVESTIČNÍ FOND NEMÁ VE SVÉM MAJETKU	13
3.11	VYMEZENÍ TECHNIK A NÁSTROJŮ POUŽÍVANÝCH K OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU	13
4	RIZIKOVÝ PROFIL.....	15

4.1	VŠEOBECNĚ O RIZIKU A RIZIKOVÝ PROFIL FONDU	15
4.2	DRUHY RIZIK	15
4.2.1	RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICEMI DO NEMOVITOSTNÍCH AKTIV	15
4.3	KONTROLA RIZIK	22
5	INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI	22
5.1	VÝKONNOST FONDU	22
5.2	UPOZORNĚNÍ INVESTORŮM	22
6	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU	22
6.1	PRAVIDLA JEDNÁNÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI PŘI OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU	22
6.2	ÚČETNÍ OBDOBÍ	22
6.3	SCHVALOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU	22
6.4	OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A DLUHŮ FONDU	22
6.5	POUŽITÍ ZISKU A JINÝCH VÝNOSŮ Z HOSPODAŘENÍ FONDU	23
6.6	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU NEMOVITOSTÍ VE VZTAHU K NEMOVITOSTEM	23
6.7	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU NEMOVITOSTÍ VE VZTAHU K ÚČASTI NA NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH	25
6.8	ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU NEMOVITOSTÍ VE VZTAHU K OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	26
7	ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH VYDÁVANÝCH FONDEM	29
7.1	PODÍLOVÉ LISTY FONDU	29
7.2	OSOBA VEDOUcí SAMOSTATNOU EVIDENCI	30
7.3	PRÁVA SPOJENÁ S PODÍLOVÝM LISTEM FONDU, ZPŮSOB A LHŮTY K JEJICH UPLATNĚNÍ	30
7.4	ZPŮSOB PROKÁZÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PODÍLOVÉMU LISTU FONDU	30
7.5	ZPŮSOB ZJIŠTĚNÍ FONDOVÉHO KAPITÁLU PRO JEDNOTLIVÉ TŘÍDY PODÍLOVÝCH LISTŮ, ALOKACE NÁKLADŮ	30
8	ÚDAJE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH FONDU	31
8.1	STRUKTURA POPLATKŮ A NÁKLADŮ FONDU	31
8.2	NÁKLADY, KTERÉ JSOU HRAZENY Z MAJETKU VE FONDU	33
8.3	ZPŮSOB URČENÍ A STANOVENÍ VÝŠE ÚPLATY INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI	33
8.4	ZPŮSOB URČENÍ A STANOVENÍ VÝŠE ÚPLATY DEPOZITÁŘI	34
9	ÚDAJE O DEPOZITÁŘI	34
9.1	OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO DEPOZITÁŘE	34
9.2	POPIS ZÁKLADNÍCH CHARAKTERISTIK ČINNOSTI DEPOZITÁŘE A VYMEZENÍ JEHO ODPOVĚDNOSTI	34

10	POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI.....	35
10.1	POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ	35
10.2	POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHHRNUJE ADMINISTRACE	35
11	DALŠÍ INFORMACE	36
11.1	OZNAČENÍ FONDU PODLE DRUHU MAJETKOVÝCH HODNOT, KTERÉ MOHOU BÝT NABYTY DO JMĚNÍ FONDU	36
11.2	INFORMACE O STATUTU FONDU	36
11.3	STRUČNÉ VYSVĚTLENÍ ZPŮSOBU ROZHODOVÁNÍ O INVESTICÍCH DO MAJETKOVÝCH HODNOT, KTERÉ MOHOU BÝT NABYTY DO JMĚNÍ FONDU	37
11.4	ZRUŠENÍ A PŘEMĚNA FONDU	37
11.5	KONTAKTNÍ MÍSTO K POSKYTNUTÍ DODATEČNÝCH INFORMACÍ	37
11.6	ZÁKLADNÍ INFORMACE O DAŇOVÉM REŽIMU, KTERÝ SE VZTAHUJE NA FOND, DRŽBU A PŘEVOD PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU	38
11.7	ZPŮSOB A ČETNOST UVEŘEJŇOVÁNÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, VÝROČNÍ ZPRÁVY FONDU A POLOLETNÍ ZPRÁVY FONDU	38
11.8	ÚDAJE O ORGÁNU DOHLEDU FONDU	39
12	VYDÁVÁNÍ NEBO ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU	39
12.1	UPOZORNĚNÍ INVESTORŮM.....	39
12.2	INFORMACE O VYDÁVÁNÍ NEBO ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ	39
13	PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	41

1. ÚDAJE O PODÍLOVÉM FONDU

1.1. Název podílového fondu

ČSOB Nemovitostní, otevřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s. (dále jen „Fond“).

1.2. Vznik Fondu

Fond vznikl dne 6.března 2024 zápisem do seznamu podílových fondů vedeného Českou národní bankou.

1.3. Informace o Fondu

Fond je otevřeným podílovým fondem, který nemá právní osobnost a je založen na dobu neurčitou.

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Nejedná se o řídicí ani podřízený fond.

Fond může vytvářet třídy podílových listů, které se od sebe liší právy spojenými s podílovými listy dané třídy.

LEI 315700D3LUGAOB9LZ787

1.4. Auditor

Obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

IČO: 40765521

Sídlo: Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 3637

(dále jen „auditor“)

Investiční společnost má právo změnit osobu auditora na základě výběrového řízení.

1.5. Uveřejňování informací na internetových stránkách Fondu

Uveřejněním informací na internetových stránkách Fondu se rozumí uveřejnění informací na následující internetové adrese (URL adresa): is.patria.cz. Tato internetová adresa je veřejnosti přístupná bezplatně a bez omezení prostřednictvím datové sítě internet. O bezplatné zaslání dokumentů v elektronické podobě může podílník požádat na adrese: info@patria-is.cz.

1.6. Shromáždění podílníků

Shromáždění podílníků není zřízeno.

1.7. Historické údaje o fondu

Fond vznikl dne 6. března 2024 jako fond kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. b) ZISIF.

Dne 2.4.2025 došlo k přeměně Fondu z fondu kvalifikovaných investorů na speciální fond podle § 381 odst. 1 písm. d) ZISIF.

2. ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI

2.1. Obhospodařovatel Fondu

2.1.1. Obchodní firma: Patria investiční společnost, a.s.

IČO: 051 54 197

Sídlo: Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5, Doručovací číslo: 150 29

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21648

Výše základního kapitálu: 10 000 000, - Kč

Splaceno: 100 %

Den založení: 20. května 2015

Datum vzniku a zápisu do obchodního rejstříku: 9. června 2016

(dále jen „**investiční společnost**“ nebo „**obhospodařovatel**“)

2.1.2. Obhospodařovatel vykonává správu majetku Fondu, včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.

2.1.3. Obhospodařovatel může pověřit jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování Fondu, při splnění podmínek daných ZISIF. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 10 tohoto statutu.

2.2. Rozhodnutí o povolení k činnosti investiční společnosti

Rozhodnutí o povolení k činnosti

Vydáno: Českou národní bankou

Datum vydání: 25. dubna 2016

Datum právní moci rozhodnutí: 27. dubna 2016

Číslo jednací rozhodnutí: 2016/046688/CNB/570

Rozhodnutí o rozšíření povolení k činnosti

Vydáno: Českou národní bankou

Datum vydání: 29. listopadu 2023

Datum právní moci rozhodnutí: 1. prosince 2023

Číslo jednací rozhodnutí: 2023/151495/CNB/650

2.3. Seznam vedoucích osob investiční společnosti a jejich funkce

Nina Kozáková, předsedkyně představenstva

Tomáš Pribiš, člen představenstva

Petr Polášek, člen představenstva

Uvedené vedoucí osoby splňují podmínku neslučitelnosti funkcí podle ZISIF a řádnému výkonu jejich funkce nebrání žádná jiná jejich činnost. Mimo investiční společnost tyto osoby nevykonávají žádné činnosti mající vztah k činnosti investiční společnosti nebo k Fondu, s výjimkou činností uvedených v čl. 2.4.1 tohoto statutu.

2.4. Údaje o funkcích vykonávaných vedoucími osobami mimo investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti investiční společnosti nebo Fondu

2.4.1. Nina Kozáková, Tomáš Pribiš a Petr Polášek jsou nebo se v budoucnu stanou statutárními orgány, případně členy statutárních orgánů, nemovitostních společností ve smyslu ustanovení § 100 odst. 3 ZISIF (dále jen „nemovitostní společnost“ či „nemovitostní společnosti“) v majetku Fondu a investičních fondů uvedených v seznamu dle čl. 2.7.4 tohoto statutu.

2.5. Předmět podnikání investiční společnosti

2.5.1. Investiční společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit a je oprávněna k:

- obhospodařování speciálních fondů;
- obhospodařování zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem;
- obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání;
- obhospodařování zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání;

- provádění administrace speciálních fondů;
 - provádění administrace zahraničních investičních fondů srovnatelných se speciálním fondem;
- 2.5.2. provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání; a provádění administrace zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů, jejichž obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání.
- 2.5.3. Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností, který vede Česká národní banka. Investiční společnost není zapsána v seznamu investičních společností nebo obhospodařovatelů se sídlem v cizím státě, kteří jsou oprávněni obhospodařovat investiční fondy ani v seznamu hlavních administrátorů nebo administrátorů se sídlem v cizím státě, kteří jsou oprávněni provádět administraci investičních fondů.

2.6. Konsolidační celek

Investiční společnost není součástí konsolidačního celku.

2.7. Administrátor

2.7.1. Administraci Fondu vykonává obhospodařovatel, kterým je investiční společnost.

2.7.2. V rámci administrace vykonává nebo zajišťuje investiční společnost pro Fond následující činnosti:

- a) vedení účetnictví,
- b) zajišťování právních služeb,
- c) compliance a vnitřní audit,
- d) vyřizování stížností a reklamací investorů,
- e) oceňování jeho majetku a dluhů,
- f) výpočet aktuální hodnoty cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru vydávaného Fondem,
- g) zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním,
- h) vedení seznamu vlastníků zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- i) rozdělování a vyplácení výnosů z majetku Fondu,
- j) zajišťování vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- k) vyhotovení a aktualizace výroční zprávy a pololetní zprávy,
- l) vyhotovení a aktualizace sdělení klíčových informací Fondu a provádění jeho změn,
- m) vyhotovení propagačního sdělení Fondu
- n) uveřejňování, zpřístupňování a poskytování údajů a dokumentů podílníkům, obmyšleným nebo společníkům Fondu a jiným osobám,
- o) oznamování údajů a poskytování dokumentů České národní bance nebo orgánu dohledu jiného členského státu,
- p) výkon jiné činnosti související s hospodařením s hodnotami v majetku Fondu, např. výkon poradenské činnosti týkající se struktury kapitálu,
- q) rozdělování a vyplácení peněžitých plnění v souvislosti se zrušením Fondu,
- r) vedení evidence o vydávání a odkupování zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem,
- s) vedení evidence zaknihovaných cenných papírů vydaných Fondem a
- t) nabízení investic do Fondu.

2.7.3. Investiční společnost může výkonem jednotlivé výše uvedené činnosti pověřit jiného při splnění podmínek daných ZISIF. Podrobnosti jsou uvedeny v čl. 10 tohoto statutu.

2.7.4. Seznam investičních fondů a srovnatelných zahraničních fondů, které investiční společnost obhospodařuje a provádí jejich administraci

Investiční společnost obhospodařuje:

- a) Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.
- b) Patria Logisticko - Retailový Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.
- c) Patria Residenční Fond I, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.
- d) ČSOB Nemovitostní, otevřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.

2.7.5. Aktuální seznam investičních fondů obhospodařovaných investiční společností je rovněž dostupný v Seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu, vedeného ČNB (www.cnb.cz), a to ve vizitce investiční společnosti.

3. INVESTIČNÍ STRATEGIE A TECHNIKY K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

3.1. Investiční cíl

3.1.1. Investičním cílem Fondu je zhodnocování majetku ve Fondu v dlouhodobém investičním horizontu prostřednictvím investic na trhu nemovitostí a odpovídající růst hodnoty podílového listu Fondu. Toto zhodnocení má přinést především výnos z řádného hospodaření s nemovitostmi, tedy vygenerovaný zisk z následného prodeje nemovitostí a/nebo akumulované nájemné z pronájmu nemovitostí.

3.1.2. Informace k zodpovědnému investování

3.1.2.1. V rámci svých investičních limitů sleduje Fond (přímo či nepřímě) zodpovědné investiční cíle na základě dualistického přístupu: negativním screeningem a metodice pozitivního výběru.

3.1.2.2. KBC Asset Management NV má tým specializovaných výzkumných pracovníků, kteří jsou odpovědní za tento dualistický přístup. Těmto pracovníkům pomáhá nezávislý poradní výbor ("Poradní výbor pro zodpovědné investování") složený až z dvanácti osob, které nejsou přidruženy ke společnosti KBC Asset Management NV a jejichž výhradní odpovědností je dohlížet na dualistický přístup a činnost specializovaných výzkumných pracovníků (analytiků). Sekretariát Poradního výboru pro zodpovědné investování řídí zástupce společnosti KBC Asset Management NV. Společnost KBC Asset Management NV navíc spolupracuje s dodavateli dat s odbornými znalostmi v oblasti zodpovědného investování, kteří poskytují data specializovaným výzkumným pracovníkům, kteří tyto údaje zpracovávají a doplňují o veřejně dostupné informace (včetně výročních zpráv, tiskových publikací atd.).

3.1.2.3. Fond prosazuje kombinaci environmentálních a/nebo sociálních vlastností, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, investuje minimální část svých aktiv do hospodářských činností, které přispívají k dosažení environmentálních a/nebo sociálních cílů (tj. "udržitelných investic").

3.1.2.4. Emitenti, do nichž Fond investuje, musí dodržovat postupy řádné správy a řízení.

3.1.2.5. Fond splňuje povinnosti transparentnosti podle čl. 8 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb ("SFDR"). Více informací o tom, jak Fond prosazuje environmentální a/nebo sociální vlastnosti, lze nalézt v příloze č. 1 tohoto statutu. Tato příloha se konkrétně zabývá zveřejňováním informací před uzavřením smlouvy u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení SFDR a čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852.

3.1.3. Informace související s taxonomií

3.1.3.1. Fond se nezavazuje investovat minimální část svých aktiv do environmentálně udržitelných hospodářských činností, které přispívají k dosažení environmentálního cíle „zmírňování změny klimatu“ stanoveného v článku 9 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o vytvoření rámce pro usnadnění udržitelných investic ("taxonomie EU"). Fond prosazuje investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné. Více informací o investicích s environmentálním cílem naleznete v příloze č. 1 tohoto statutu.

3.1.4. Transparentnost nepříznivých dopadů na udržitelnost

- 3.1.4.1. Fond zohledňuje hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti tím, že zohledňuje ukazatele hlavních nepříznivých dopadů, jak jsou popsány v nařízení SFDR.
- 3.1.4.2. Hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti jsou zohledněny prostřednictvím zásad vyloučení pro fondy zodpovědného investování. Více informací o hlavních ukazatelích nepříznivého dopadu, které byly zohledněny, lze nalézt na <https://www.csobam.cz/udrzitelnost> > Zásady vyloučení pro fondy zodpovědného investování.
- 3.1.4.3. Více informací o tom, jak se Fond snaží zohlednit hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, naleznete také v příloze č. 1 tohoto statutu. Prohlášení o tom, jak Fond zohlednil hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti během vykazovaného období, lze rovněž nalézt ve výročních zprávách tohoto Fondu.

3.2. Charakteristika investora

- 3.2.1. Typickým investorem je zejména investor s minimálně základními investičními znalostmi, který si je vědom rizik spojených s investováním do běžných investičních fondů. Produkt je určen pro klienta s minimálně odvážným postojem k riziku. Investor by měl mít představu o dlouhodobém časovém horizontu investic. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit investovat dlouhodobě, v horizontu 5 a více let. Pro aktiva v majetku Fondu je totiž typické, že jejich nižší likvidita může znamenat, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje delší čas než krátkodobější investiční nástroje nebo rovněž prodej za cenu, která adekvátní být nemusí. Investoři si musí být vědomi, že mohou utrpět ztrátu zejména v důsledku nepříznivého vývoje nemovitostního trhu, úrokových sazeb, měnového a úvěrového rizika.
- 3.2.2. Upozornění pro investory: Fond je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni akceptovat riziko z možné koncentrace investice do stejného druhu podkladových aktiv.

3.3. Druhy věcí, které mohou být nabyty do jmění Fondu

- 3.3.1. Peněžní prostředky shromážděné vydáváním podílových listů investiční společnost investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle příslušných ustanovení ZISIF a v rámci limitů stanovených ZISIF a nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení o investování“).
- 3.3.2. Fond investuje zejména do:
- a) nemovitostí v lokalitách s potenciálem dlouhodobého udržení nebo zhodnocení, dlouhodobého příjmu z pronájmu, resp. dosahování výnosu, konkrétně do:
- rezidenčních objektů;
 - administrativních budov;
 - maloobchodních nemovitostí;
 - průmyslových a logistických nemovitostí;
 - nemovitostí smíšeného typu (tzv. multifunkční centra);
 - budov cestovního ruchu;
 - pozemků pro budoucí výstavbu výše uvedených nemovitostí;
 - pozemků hotových projektů s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie včetně např. solární/větrné energie a dále nemovitostí, které představují technologická zařízení, a to formou přímých investic;
- b) účastí v nemovitostních společnostech ve výše zmíněných segmentech realitního trhu,
- c) likvidních majetkových hodnot dále uvedených v 3.3.4 toho statutu.
- 3.3.3. Fond investuje do nemovitostních aktiv včetně jejich příslušenství, které jsou s nemovitostí trvale využívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. K příslušenství patří zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení, zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle,

zabezpečovací zařízení), vnitřní vybavení, ploty, drobné stavby, nábytek, technologie pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů apod.

3.3.4. Fond dále investuje do následujícího majetku:

- a) státních pokladničních poukázek, poukázek České národní banky a srovnatelných nástrojů peněžního trhu,
- b) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně dle §15 Nařízení o investování, s dobou splatnosti nejvýše 1 rok,
- c) cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem, jestliže:
 - c.1 má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu,
 - c.2 podle statutu nebo srovnatelného dokumentu fondu, který tento cenný papír nebo zaknihovaný cenný papír vydal, investuje tento fond nejvýše 10 % hodnoty svého majetku do cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondy kolektivního investování nebo srovnatelnými zahraničními investičními fondy a
 - c.3 tyto cenné papíry a zaknihované cenné papíry jsou odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok nebo je zajištěno, že se cena těchto cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení o investování významně neodchyluje od jejich aktuální hodnoty,
- d) cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů vydaných fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem:
 - d.1 obhospodařuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond obhospodařovatel oprávněný přesáhnout rozhodný limit,
 - d.2 může-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu poskytovat úvěry a zápůjčky pouze za podmínek uvedených v § 74 odst. 1 a 2 Nařízení o investování,
 - d.3 lze-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond nabízet v České republice, a
 - d.4 investuje-li tento fond kvalifikovaných investorů nebo srovnatelný zahraniční investiční fond podle svého statutu nebo srovnatelného dokumentu pouze do věcí, které lze nabýt do jmění tohoto speciálního fondu,
- e) dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů, které jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném smluvním státě Dohody o Evropském hospodářském prostoru (dále jen „členský stát“) (dále jen „regulovaný trh“), nebo na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem, vedeném Českou národní bankou, a mají zbytkovou dobu do dne splatnosti nejdéle 3 roky, rating těchto dluhopisů musí být alespoň v investičním stupni, a
- f) finančních derivátů (zejména opce, swapy, futures, forwardy) za účelem efektivního obhospodařování Fondu (výhradně za účelem zajištění).

3.4. Investiční limity

3.4.1. Fond se řídí investičními limity a postupy pro jejich stanovení definovanými v Nařízení o investování.

Limity u nemovitostí a u účastí v nemovitostní společnosti:

- 3.4.2. Hodnota nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Po jejím nabytí do jmění Fondu může překračovat uvedený limit o více než 10 % nejdéle po dobu 3 let ode dne, kdy k tomuto překročení poprvé došlo.
- 3.4.3. Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- 3.4.4. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti nesmí po nabytí této účasti překračovat výše uvedený limit o více než 10 % po dobu trvající déle než 3 roky.
- 3.4.5. Fond je zaměřen na investice do nemovitostí a do účastí na nemovitostních společnostech (dále společně „nemovitostní aktiva“). Fond neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostních aktiv; tj. až 100 % nemovitostních aktiv může být mimo území České republiky a současně až 100 % nemovitostních aktiv může být na území jednoho cizího státu. Investiční společnost dbá na zajištění srovnatelné úrovně ochrany nemovitého majetku v těchto cizích státech. Zejména prověřuje právní prostředí a neexistenci překážek pro výkon odborné péče v souvislosti s obhospodařováním nemovitostních aktiv Fondu.

Limity u likvidních věcí:

- 3.4.6. Fond investuje nejméně 10 % svého majetku v souladu s Nařízením o investování do likvidních věcí uvedených v § 15, § 46 odst. 2, § 47 odst. 1 a § 48 odst. 1 v Nařízení o investování.

Limity u investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu:

- 3.4.7. Do investičních cenných papírů a do nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nebude Fond investovat více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 3.4.8. Součet hodnot investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vydal-li tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry nebo převzal-li za ně záruku stát, územní samosprávný celek členského státu, nebo mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států nesmí překročit 35 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 3.4.9. Do dluhopisů vydaných jednou bankou, jedním spořitelním a úvěrním družstvem nebo jednou zahraniční bankou, která má sídlo v členském státě EU a podléhá dohledu tohoto státu chránícímu zájmy vlastníků dluhopisů, jsou-li peněžní prostředky získané emisí těchto dluhopisů investovány do takových druhů majetku, které do dne splatnosti dluhopisů kryjí závazky emitenta z těchto dluhopisů a které mohou být v případě platební neschopnosti emitenta přednostně použity ke splacení dluhopisu a k vyplacení výnosů, lze investovat až 25 % čisté hodnoty aktiv Fondu, přičemž součet těchto investic nesmí překročit 49 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Limity z celkové jmenovité hodnoty a z celkového počtu investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu:

- 3.4.10. Do jmění Fondu nelze nabýt více 10 % z celkové jmenovité hodnoty dluhopisů, které vydal jeden emitent a 10 % z celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu, které vydal jeden emitent. Tento limit se nepoužije u cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu, které vydal nebo za které převzal záruku stát nebo územní samosprávný celek členského státu, nebo které vydala mezinárodní finanční organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států.

Limity u cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem:

- 3.4.11. Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané jedním fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním investičním fondem mohou tvořit nejvýše 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.
- 3.4.12. Cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydávané jedním fondem kvalifikovaných investorů nebo srovnatelným zahraničním fondem mohou tvořit nejvýše 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

Limity ve vztahu k čisté hodnotě aktiv nebo srovnatelné veličině:

3.4.13. Do jmění Fondu nelze nabýt více než 50 % čisté hodnoty aktiv jednoho investičního fondu nebo srovnatelné veličiny srovnatelného zahraničního investičního fondu.

Limity u finančních derivátů:

3.4.14. Riziko protistrany plynoucí z technik obhospodařování speciálního fondu, nesmí u jedné smluvní strany překročit 10 % čisté hodnoty aktiv Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF, nebo 5 % čisté hodnoty aktiv speciálního fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF.

Limity na pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně:

3.4.15. Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně za jednou z osob uvedených v § 72 odst. 2 ZISIF nesmějí tvořit více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

3.5. Údaj o kopírování nebo sledování indexu nebo jiného finančního kvalitativně vyjádřeného ukazatele

3.5.1. Fond nesleduje ani nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo finanční ukazatel.

3.5.2. Fond nekopíruje ani nehodlá kopírovat žádný určitý index nebo finanční ukazatel.

3.6. Podmínky pro přijímání úvěrů a zápůjček

3.6.1. Na účet Fondu lze přijímat úvěry či zápůjčky, a to zejména s cílem další podpory nemovitostních společností. Fond umožňuje nemovitostním společnostem v majetku Fondu přijmout úvěr nebo zápůjčku.

3.6.2. Pokud obhospodařovatel rozhodne, že umožní přijímat úvěry či zápůjčky na účet Fondu, bude se jednat o úvěry či zápůjčky sjednané za standardních podmínek a se splatností do 1 roku do výše 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Takovéto krátkodobé úvěry či zápůjčky bude Fond přijímat zejména k překonání krátkodobého nedostatku likvidních prostředků, např. bezprostředně po dokončení akvizice nemovitosti.

3.6.3. Úvěr nebo zápůjčku zajišťovanou zástavním právem bude moci Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout 70 % hodnoty nabývané nemovitosti. Splatnost takového úvěru nebo zápůjčky může být delší než 1 rok.

3.6.4. Součet hodnoty všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

3.7. Podmínky pro poskytování úvěrů a zápůjček

3.7.1. Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, které nesouvisí s jeho obhospodařováním.

3.7.2. Fond může v souladu s ustanovením § 74 Nařízení o investování poskytovat úvěry anebo zápůjčky nemovitostním společnostem, ve kterých má účast, a to za podmínek uvedených níže v rámci uvedených limitů.

3.7.3. Úvěr nebo zápůjčka musí být zajištěna a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr nebo zápůjčka splatná do 6 měsíců ode dne pozbytí účasti.

3.7.4. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.

3.7.5. Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 55 % čisté hodnoty aktiv Fondu.

3.7.6. Majetek Fondu nelze použít k poskytnutí daru, k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním, pokud Nařízení o investování nestanoví jinak.

3.8. Údaj o koncentraci investic

3.8.1. Fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 90 % majetku Fondu. V rámci tohoto zaměření nejsou Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti Fond investuje do nemovitostí na území států Evropské unie (Belgie, Bulharsko, Česko, Dánsko, Německo, Estonsko, Irsko, Řecko,

Španělsko, Francie, Chorvatsko, Itálie, Kypr, Lotyšsko, Litva, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Nizozemsko, Rakousko, Polsko, Portugalsko, Rumunsko, Slovinsko, Slovensko, Finsko a Švédsko), především pak v regionu střední a východní Evropy.

3.8.2. Fond neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostí v majetku Fondu, tj. až 100 % nemovitostí vlastněných Fondem nebo příslušnými nemovitostními společnostmi může být mimo území České republiky a současně až 100 % nemovitostí vlastněných Fondem nebo příslušnými nemovitostními společnostmi může být na území jednoho cizího státu.

3.8.3. V případě investic mimo ČR investiční společnost dbá na zajištění srovnatelné úrovně ochrany nemovitého majetku v rámci těchto zemí, zejména prověřuje, zda v tomto státě existuje evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, a zda v tomto státě neexistují zákonná omezení pro převod nemovitostí.

3.8.4. Ve vztahu ke koncentraci investic upozorňujeme, že takové investování může přinášet zvýšené riziko, ačkoliv Fond investuje v souladu s principy stanovenými statutem a právními předpisy, a že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu Fondu.

3.9. Zajištění nebo zaručení investice

3.9.1. Fond není zajištěným ani zaručeným fondem.

3.10. Možnosti a limity vztahující se k prodeji věcí na účet investičního fondu, které investiční fond nemá ve svém majetku

3.10.1. Vzhledem k zaměření Fondu na investování do nemovitostí a konzervativnímu charakteru investic do investičních nástrojů nebude Fond provádět nekryté prodeje, tedy prodeje majetkových hodnot, které Fond nemá ve svém majetku.

3.11. Vymezení technik a nástrojů používaných k obhospodařování majetku Fondu

3.11.1. Pro efektivní obhospodařování majetku ve Fondu může investiční společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Komoditní deriváty Fond využívat nesmí.

3.11.2. Efektivním obhospodařováním majetku se rozumí realizace operací za účelem optimálního snížení rizika s přihlédnutím k aktuální situaci a očekávanému vývoji na finančních trzích, za účelem snížení nákladů, nebo za účelem dosažení dodatečných výnosů pro Fond za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem Fondu. Expozice z těchto operací musí být vždy plně kryta majetkem ve Fondu tak, aby bylo možné vždy dostát závazkům z těchto operací.

3.11.3. Druhy, limity a způsob používání technik a nástrojů, které je možno používat k efektivnímu obhospodařování majetku ve Fondu, postup pro vyhodnocování míry rizika spojeného s investováním se řídí Nařízením o investování.

3.11.4. Fond smí investovat pouze do těch finančních derivátů, jejichž podkladový nástroj odpovídá investiční politice a rizikovému profilu Fondu, a to pouze za účelem zajištění.

3.11.5. Deriváty mohou být sjednány s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

3.11.6. Přípustné finanční deriváty, které mohou být nabyty do majetku Fondu jsou: swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze úroková míra, měnový kurz, měna, finanční index, který je dostatečně diverzifikován, dostatečně reprezentativní a veřejně přístupný a majetková hodnota, kterou lze podle investiční strategie Fondu uvedené ve statutu nabýt do jmění Fondu.

Základní ekonomická charakteristika nejpoužívanějších operací s finančními deriváty je tato:

- Úrokový swap
- Úrokové swapy umožňují vyměňovat variabilní úrokové nároky za pevně stanovené úrokové nároky nebo pevně stanovené úrokové nároky za variabilní úrokové nároky, případně i variabilní úrokové nároky za jiné variabilní úrokové nároky, pokud jsou úhrady úroků vyváženy úrokovými nároky stejného druhu v majetku v podílovém fondu. V závislosti na odhadu vývoje úroků tak může investiční společnost - aniž by prodávala majetek ve Fondu - zamezit riziku pohybu úroků, a tím zabránit kurzovým ztrátám.

- Měnový swap

Jedná se o nákup nebo prodej jedné měny za jinou za kurz dohodnutý mezi zúčastněnými stranami v době uzavření obchodu (počáteční konverze) a současně sjednání zpětného prodeje nebo nákupu v předem domluveném budoucím termínu a za předem domluvený kurz (konečná konverze).

- Forwardy a Futures

Forward je závazek prodávajícího prodat určité množství podkladového aktiva k určitému dni za stanovenou cenu a závazek kupujícího koupit stejné množství podkladového aktiva za stejných podmínek. S forwardy se obchoduje pouze na trzích OTC.

Futures je standardizovaný termínový kontrakt, který má řadu vlastností shodných s forwardem. Rozdíl je, že s futures obchoduje pouze na burzách, nikoli na trzích OTC.

- Opce

Opce je smlouva mezi kupujícím a prodávajícím. Opce dává kupujícímu právo (nikoliv však povinnost) koupit nebo prodat podkladové aktivum za předem specifikovanou realizační cenu (strike cenu) k určitému datu.

3.11.7. V případě použití OTC finančních derivátů, musí být splněny tyto podmínky:

- a) hodnota tohoto derivátu se vztahuje pouze k hodnotám, které mohou být podkladovým nástrojem finančního derivátu podle článku 3.11.6 výše,
- b) tento derivát se oceňuje spolehlivě a ověřitelně každý pracovní den, případně v takové frekvenci, která odpovídá frekvenci ocenění Fondu,
- c) obhospodařovatel Fondu může tento derivát z vlastního podnětu kdykoliv postoupit nebo vypovědět anebo jinak ukončit za částku, které lze dosáhnout mezi smluvními stranami za podmínek, které nejsou pro žádnou ze stran významně nerovnovážné, nebo může za tuto částku uzavřít nový derivát, kterým kompenzuje podkladová aktiva tohoto derivátu postupem stanoveným v § 37 Nařízení o investování a
- d) tento derivát je sjednán s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu České národní banky, orgánu dohledu jiného členského státu nebo orgánu dohledu jiného státu.

3.11.8. Investiční společnost může při obhospodařování majetku ve Fondu operovat i s výslovně neuvedenými typy finančních derivátů, pokud jsou v souladu s investiční strategií Fondu.

3.11.9. Upozorňuje se, že jednotlivá rizika spojená s uvedenými investicemi jsou uvedena v rizikovém profilu fondu.

3.11.10. Fond může provádět repo a reverzní repo v mezích přípustných právními předpisy. Podmínky výběru protistran a charakteristiky cenných papírů, které mohou být předmětem těchto obchodů, jsou následující:

- a) Repo obchody smí Fond uskutečňovat k efektivnímu obhospodařování majetku ve Fondu pouze při splnění podmínek Nařízení o investování, včetně maximálního podílu majetku Fondu, který lze u těchto obchodů využít. Repo obchod lze sjednat pouze s přípustnou protistranou, která podléhá dohledu orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo.
- b) Repo obchod lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní.
- c) Za peněžní prostředky získané z repa lze nabýt pouze majetkovou hodnotu uvedenou v § 15 Nařízení o investování nebo vysoce kvalitní dluhopis,
- d) Peněžní prostředky získané z repa lze využít ke sjednání reverzního repa, jehož jinou smluvní stranou je osoba uvedená v § 72 odst. 2 ZISIF, a ze kterého lze závazek vypovědět bez výpovědní doby.
- e) Reverzní repo lze sjednat jen tehdy, lze-li závazek z něj vypovědět bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou kratší než 7 dní nebo lze-li peněžní prostředky, které jsou předmětem reverzního repa, kdykoli získat zpět, a to včetně výnosů, popřípadě v tržní hodnotě (mark-to-market), je-li pro oceňování tohoto reverzního repa používána tržní hodnota.

3.11.11. Majetkové hodnoty, které jsou předmětem reverzního repa:

- a) musí být vysoce likvidní a musí být přijaty k obchodování na některém z trhů uvedených v § 3 odst. 1 písm. a) bodě 1 Nařízení o investování,

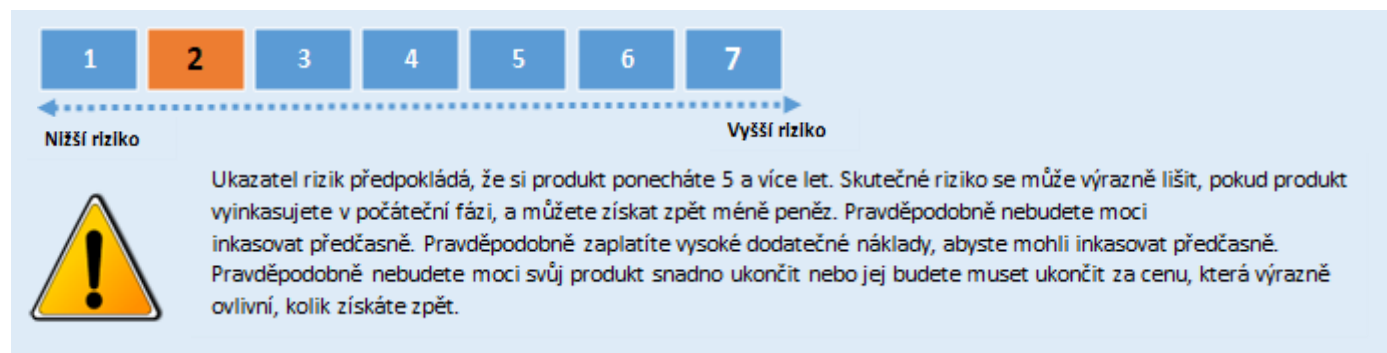
- b) musí být oceňovány každý pracovní den a nesmí být vysoce volatilní, ledaže je jejich hodnota při oceňování přiměřeně snížena (haircut),
- c) nesmí být vydány osobou, která není nezávislá na jiné smluvní straně, ani emitentem, kterému byl udělen úvěrový rating v jiném než investičním stupni, a
- d) musí být v majetku Fondu nebo v opatrování osoby, která je nezávislá na jiné smluvní straně.

3.11.12. Fond nebude uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, které nemá ve svém majetku.

4. RIZIKOVÝ PROFIL

4.1. Všeobecně o riziku a rizikový profil Fondu

Souhrnný ukazatel rizik:



4.1.1. Obecná rizika investování do Fondu:

- a) Podílníci by si měli být vědomi toho, že hodnota investice do podílových listů a příjmy z nich mohou klesat nebo stoupat a že není zaručena návratnost jimi investované částky, a to především vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí.
- b) Podílníci by měli uvážit a ubezpečit se ohledně rizika investování do Fondu. Obecně by měli podílníci Fondu uvážit především následující rizika: úvěrové riziko, riziko nedostatečné likvidity, riziko vypořádání, riziko právních vad, tržní rizika, riziko operační a reputační, riziko koncentrace související s investičním záměrem Fondu, rizika spojená s investicemi do nemovitostí, obchodní a strategické riziko, regulační riziko a rizika udržitelnosti.
- c) Po dobu existence Fondu není výkonnost v minulosti zárukou výkonnosti budoucí.
- d) Fond není vhodný pro krátkodobé investice a pro investory, kteří požadují stabilní růst hodnoty podílového listu bez výkyvů.

4.1.2. Nejsou poskytovány žádné záruky třetími osobami za účelem ochrany podílníků.

- 4.1.3. Aktuální hodnota podílového listu Fondu může v porovnání s jeho pořizovací cenou klesat nebo stoupat. Prodává-li investor podílové listy Fondu v okamžiku, kdy hodnoty nemovitostních aktiv nebo kurzy cenných papírů v majetku Fondu klesly oproti hodnotě nebo kurzu v době jejich nabytí, má to za následek, že prostředky, které na nákup těchto podílových listů vynaložil, nedostane v plné výši zpět.

4.2. Druhy rizik

4.2.1. Rizika spojená s investicemi do nemovitostních aktiv

- a) Investice Fondu mohou být rozvrženy pouze v rámci jednoho geografického regionu nebo jedné lokality, a proto může být investice více citlivá na cenové pohyby v příslušné lokalitě. Je nutné vzít rovněž v potaz, že ceny nemovitostí i výnos z nájmu jsou předmětem cyklického procesu.
- b) Hrozí riziko snížení hodnoty případně ztráty majetku obhospodařovaného Fondu v souvislosti se změnami ekonomickými, politickými a právními, a to zejména u nabytí zahraniční nemovitosti. Důsledkem toho mohou vzniknout pro případný prodej nemovitosti / účasti v nemovitostní společnosti nepříznivé podmínky. Investice do nemovitostí, nemovitostních společností a investičních fondů investujících do nemovitostí nebo nemovitostních společností mohou způsobovat riziko omezené až nulové likvidity.

- c) Investice do nemovitostí jsou tradičně spojeny s vysokými vstupními pořizovacími i výstupními náklady. Z toho důvodu lze očekávat, že zpočátku tyto akvizice negativně ovlivní fondový kapitál Fondu. V průběhu trvání Fondu budou tyto náklady vykompenzovány výnosy z nájemného, případně závěrečným zhodnocením nemovitosti při jejím prodeji.
- d) Nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které se mohou projevit až po delším časovém období. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod.
- e) Nemovitosti mohou být dotčeny rizikem ekologické zátěže a živelních škod. Toto riziko může být částečně eliminováno vhodným geografickým výběrem nemovitosti a řádnou spoluprací se Správcem nemovitosti.
- f) Nemovitosti mohou být dotčeny výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí. Toto riziko může růst a klesat s ohledem na ekonomický cyklus a finanční stabilitu nájemců.
- g) Vzhledem k investiční strategii je s investicí spojeno riziko selhání nemovitostních společností nebo neschopnosti nemovitostních společností splácet poskytnuté úvěry či zápůjčky (včetně těch poskytnutých Fondem nemovitostním společenstvem), plnit závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na údržbu a provoz budov. V případě, kdy Fond nabude takový podíl v nemovitostních společnostech, který umožňuje jejich ovládání, se Fond snaží snížit tato rizika vhodným výběrem statutárních orgánů těchto společností.
- h) Investiční společnost je oprávněna rozhodnout o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů na dobu až 2 roky, pokud je to nutné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků. Toto rozhodnutí investiční společnosti je neprodleně uveřejněno na internetových stránkách investiční společnosti. Česká národní banka je oprávněna toto rozhodnutí ze zákonných důvodů zrušit, v takovém případě investiční společnost toto rozhodnutí uveřejní rovněž na svých internetových stránkách. V důsledku pozastavení odkupování podílových listů hrozí riziko, že podílníkovi nebude podílový list odkoupen v předpokládaném časovém horizontu, zároveň hrozí riziko ztráty na hodnotě majetku Fondu, pokud bude nutné zpeněžit nemovitostní aktivum v časové tísní.
- i) Existuje riziko chybného ocenění nemovitosti nebo majetkové účasti v nemovitostních společnostech ze strany pověřených znalců a Výboru odborníků, toto riziko se Fond snaží snížit výběrem kvalifikovaných a prověřených znalců a členů Výboru odborníků.
- j) Existuje riziko, že na počátku existence Fondu nemusí dojít k úspěšné realizaci akvizice nemovitostí, které Fond hodlá prostřednictvím nemovitostních společností do svého majetku nabýt v souladu s investiční strategií Fondu.
- k) V případě obhospodařování aktiv ve výstavbě, existuje riziko jejich vadného, případně pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda.
- l) Existuje riziko, že v důsledku převodu nemovitostí do majetku Fondu může být Fond v budoucnu zatížen právním jednáním učiněným předchozími vlastníky nemovitostí, resp. nemovitostními společnostmi.
- m) Existuje riziko povinnosti prodat majetkovou hodnotu Fondu z důvodu neplnění podmínek spojených s jeho držením.
- n) Existuje riziko nižší likvidity u nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje.

V závislosti na zvolené investiční strategii Fondu jsou níže uvedena všechna ostatní podstatná rizika:

4.2.2. Riziko nedostatečné likvidity – toto riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum přiměřenou cenu, což by v krajním případě mohlo vést k pozastavení odkupování podílových listů. Riziko likvidity je vyšší zejména u aktiv obchodovaných na menších trzích, tzv. rozvíjejících se trzích, u společností s menší tržní kapitalizací, u nestandardních aktiv apod. Součástí systému řízení rizik Fondu je i řízení likvidity. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku fondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity

samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB.

- 4.2.3. **Riziko zpětných odkupů** – velké objemy zpětných odkupů podílových listů Fondu mohou způsobit, že Fond bude nucen prodat aktiva v čase a za cenu, za kterou by za normálních okolností tato aktiva neprodával. Bude se nicméně s ohledem na dodržení povinnosti odborné péče snažit zpeněžit tato aktiva za cenu nejvýše dosažitelnou v daném čase.
- 4.2.4. **Riziko koncentrace** – vzhledem k tomu, že majetek Fondu (resp. nemovitostních společností (SPV)) mají tvořit z největší části nemovitostní aktiva, je nutné si uvědomit, že v případě kolísání cen na realitním trhu v konkrétním místě, kde se nemovitosti nacházejí, může dojít i ke snížení **hodnoty příslušných** nemovitostí, potažmo podílového listu Fondu. Toto riziko je minimalizováno diverzifikací investic, tedy rozložením investic mezi více segmentů realitního trhu a lokalit.
- 4.2.5. **Riziko právních vad** – u investic do nemovitostí obecně existuje riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti. Hodnota majetku obhospodařovaného Fondu se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku, například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.
- 4.2.6. **Tržní riziko** – riziko spojené s nepříznivým pohybem ceny nebo hodnoty jednotlivých věcí v majetku Fondu včetně hodnoty zajišťovacích operací a aktiv obecně (především kurzů cenných papírů, měn nebo úrokových sazeb). Tento nepříznivý vývoj může souviset s makroekonomickou situací, ekonomickou situací jednotlivých emitentů nebo i s událostmi, které vývoj na trzích ovlivňují nepřímo, např. politická situace. V době vzniku Fondu jsou ceny nemovitostí na historicky velmi vysokých hodnotách. Vzhledem k cykličnosti ekonomického vývoje existuje riziko propadu nemovitostního trhu, a tedy cen nemovitostí.
- 4.2.7. **Úrokové riziko** – představuje riziko změny úrokových sazeb a je součástí tržního rizika. Změny tržních úrokových sazeb mohou mimo jiné vyplývat ze změny hospodářské situace a na ní reagující politiky příslušné centrální banky. Pokud tržní úrokové sazby vzrostou, klesnou zpravidla kurzy pevně úročených cenných papírů a naopak. Výkyvy kurzu, způsobené změnami tržních úrokových sazeb, jsou různé v závislosti na době do splatnosti pevně úročeného cenného papíru. Pevně úročené cenné papíry s kratší dobou do splatnosti tak mají nižší kurzové riziko než stejné cenné papíry s delší dobou do splatnosti. Pevně úročené cenné papíry s kratší dobou do splatnosti však mají zpravidla nižší výnosy než pevně úročené cenné papíry s delší dobou do splatnosti.
- 4.2.8. **Měnové riziko** – jedná se rovněž o součást tržního rizika. Měnové riziko souvisí s pohybem kurzů měn, ve kterých jsou denominovány investice Fondu, oproti měně, ve které jsou denominovány podílové listy Fondu, tj. oproti CZK. Pokud tyto měny oproti CZK oslabují, klesá hodnota podílových listů Fondu i v případě, že kurzy příslušných cenných papírů na kapitálovém trhu jsou stabilní, a naopak. Toto riziko je omezeno tím, že Fond se proti němu může zajistit uzavřením měnových derivátů, nejčastěji FX forwardů a FX swapů.
- 4.2.9. **Úvěrové (kreditní) riziko** – riziko, že emitent nebo protistrana – nejčastěji emitent dluhopisu – nesplní svůj závazek vyplatit smlouvený úrok nebo jistinu. I přes pečlivý výběr cenných papírů nelze vyloučit, že dojde ke ztrátě zapříčiněné nesplněním závazků emitentů cenných papírů. Riziko plynoucí z přijímání úvěrů, ať už na úrovni nemovitostních společností nebo Fondu, bude minimalizováno přijímáním půjček na úrovni tržních nebo lepších podmínek a od renomovaných institucí.
- 4.2.10. **Jiná rizika defaultu** – riziko defaultu, tj. neschopnosti dodržet závazky a provádět platby, se vedle emitenta cenných papírů (resp. zaknihovaných cenných papírů), včetně států, týká i protistran u derivátových, obchodních a bankovních transakcí. Investiční společnost snižuje toto riziko výběrem finančně silných protistran s kvalitním ratingem (pokud je k dispozici). Dále se jedná o rizika protistrany vzniklá potencionálním defaultem, (tj. neschopnosti dodržet závazky a provádět platby) nájemců, developerů, stavebních firem nebo jiných obdobných protistran či jejich ručitelů. V případě, že se platnost některé z úvěrových smluv uzavřených Fondem nebo nemovitostními společnostmi neshoduje s dobou trvání investice, může existovat riziko nezajištění refinancování těchto úvěrů, popřípadě takové změny podmínek financování, která zásadně negativně ovlivní předpokládanou výnosnost celé investiční strategie. K této situaci může dojít zejména při turbulencích na realitním trhu.
- 4.2.11. **Riziko vypořádání** – transakce s majetkem Fondu nemusí proběhnout tak, jak bylo původně předpokládáno, kvůli neschopnosti protistrany obchodu zaplatit nebo dodat investiční nástroje ve sjednaném termínu. Riziko selhání protistrany je zejména u transakcí s nemovitostními aktivy

minimalizováno výběrem odpovídajících právních institutů. Dále je toto riziko minimalizováno výběrem důvěryhodných protistran a spolehlivých vypořádacích systémů pro operace spojené s investičními instrumenty.

4.2.12. Riziko pákového efektu – expozice Fondu může být znásobena pákovým efektem vzniklým při přijetí úvěru či zápůjčky na účet Fondu (pokud obhospodařovatel rozhodne o využití pákového efektu na účet Fondu) nebo nemovitostních společností v majetku Fondu. V důsledku využití pákového efektu může dojít k situaci, kdy vygenerované výnosy nebudou stačit na financování pákového efektu. Toto riziko se obhospodařovatel snaží korigovat omezeným využitím pákového efektu.

4.2.13. Riziko střetu zájmů – riziko plynoucí ze skutečnosti, že ČSOB, která je pověřena výkonem některých jednotlivých činností, které zahrnuje administrace Fondu, depozitářem Fondu a 100 % akcionářem investiční společnosti, je z titulu poskytnutí počátečního kapitálu pro účely umožnění vzniku Fondu dočasně také většinovým investorem Fondu (dále jen „majoritní investor“). Toto riziko je obecně mitigováno tím, že ČSOB plánuje svou investici ve Fondu ukončit, jakmile budou nashromážděny dostatečné peněžní prostředky prostřednictvím úpisu podílových listů ze strany ostatních investorů. Konkrétně jde o:

- a) předčasné ukončení investice ČSOB ve Fondu - dočasné riziko, že (a) pro případ ukončení investice majoritního investora ve Fondu bude investiční společnost limitována ve své schopnosti nakládat s majetkem Fondu tak, aby bylo dosahováno co nejlepšího výnosu pro investory, protože bude muset držet významný podíl majetku Fondu v likvidních aktivech s nízkým výnosem, aby byla schopna vypořádat případný odkup podílových listů majoritního investora, nebo (b) vypořádání případného odkupu podílových listů majoritního investora způsobí likviditní krizi, která může mít za důsledek nutnost pozastavit odkupy podílových listů i všech ostatních investorů či nutnost nevýhodného prodeje aktiv ve fondu apod. Tato rizika jsou mitigována stanovením konkrétního časového plánu a pravidel pro ukončení investice majoritního investora ve Fondu, která mají zajistit, aby investiční společnost byla schopna dostát povinnosti odborné péče, řádného a obezřetného jednání a nebylo ohroženo řízení likvidity Fondu;
- b) potenciální znevýhodnění ostatních investorů Fondu - dočasné riziko, že (a) majoritní investor může mít z důvodu souběhu rolí ČSOB uvedeného výše přístup k více informacím o Fondu nebo může mít přístup k těmto informacím dříve než ostatní investoři nebo (b) jeho jednotliví pracovníci dávají stanovisko k investici Fondu do nemovitostních aktiv prostřednictvím účasti v tzv. Real Estate Panelu jakožto poradním orgánem investiční společnosti. Toto riziko je mitigováno nastavením interních procesů jak na úrovni investiční společnosti, tak majoritního investora, jejichž účelem je zamezit tomu, aby majoritní investor mohl tohoto svého postavení využít v rozporu s právními předpisy ve svůj prospěch, případně v neprospěch ostatních investorů.

4.2.14. Riziko opožděného ocenění - riziko dopadu způsobu a frekvence ocenění investičních instrumentů, které mohou být součástí portfolia Fondu. Toto riziko může mít dopad na výkonnost Fondu s časovým odstupem v delším období. Určité specifické typy investičních instrumentů mohou mít ocenění stanovené méně často než je obvyklé u jiných běžných typů investičních instrumentů (např. pouze na kvartální, pololetní nebo roční bázi) a zároveň zveřejnění daného ocenění probíhá s určitým významným zpožděním, maximálně 2 měsíce po datu ocenění. Ocenění investičních instrumentů ve Fondu probíhá vždy za poslední známou cenu, která však u těchto specifických investičních instrumentů může odkazovat více do minulosti než je běžné u jiných typů investičních instrumentů a to z důvodu nízké frekvence ocenění v kombinaci se zpožděním uveřejnění daného ocenění. Důsledkem pak může být významná „neaktuálnost“ ocenění daného investičního instrumentu ve Fondu nereflktující současnou tržní situaci a také skoková změna ocenění při následné aktualizaci ocenění takového investičního instrumentu, která může mít významný dopad do výkonnosti Fondu jako celku. Mezi takovéto typy instrumentů patří zejména investiční instrumenty investující přímo nebo nepřímo do nemovitostí.

4.2.15. Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu – Fond bude investovat především do derivátů sloužících k zajištění měnových kurzů, úrokových sazeb, kurzů cenných papírů,

atd. Z tohoto důvodu bude riziko spojené s použitím těchto derivátů velmi omezené. Jedná se o následující typy rizik vztahující se k jednotlivým finančním derivátům:

- i) **FX forward/swapy** – nástroje, kterými se fixuje měnový kurz investice v cizí měně k měně, ve které je denominován Fond. Tímto způsobem se Fond zajistí nejen proti nepříznivému vývoji měnového kurzu (oslabování cizí měny), ale i proti posilování cizí měny, tj. Fond přijme riziko, že nebude profitovat při posilování cizí měny. Riziko likvidity je střední až vysoké, záleží na typu podkladového aktiva a OTC trhu. Existuje zvýšená šance na úvěrové riziko protistrany. Pokud jsou smlouvy s deriváty zrušeny před vypršením jejich platnosti, podmínky nemusí být příznivé.
- ii) **Úrokové/měnové swapy (IRS a CCS swapy)** – obdobné riziko jako v případě měnových forwardů, tj. riziko opačného vývoje úroků nebo měnových kurzů, než který Fond očekával. Úrokové riziko závisí na druhu podkladového aktiva. Úrokové deriváty sloužící k zajištění pomáhají riziko změny úrokových sazeb minimalizovat. Existuje zvýšená šance na úvěrové riziko protistrany. Pokud jsou smlouvy se swapy zrušeny před vypršením jejich platnosti, podmínky nemusí být příznivé.
- iii) **Futures** – riziko budoucího nepříznivého vývoje ceny podkladového aktiva. Nízké úvěrové riziko z důvodu povinnosti skládat zálohu (marži) na maržový účet u burzy. Členové derivátové burzy často vytvářejí i garanční fond. Futures mají významný účinek pákového efektu. Počáteční složené marže mohou být vzhledem k celkové hodnotě kontraktu malé, což má za následek, že transakce s futures jsou pákové. Relativně malý pohyb na trhu může mít úměrně větší dopad na hodnotu kontraktu. Z důvodu standardizovaných burzovních kontraktů a denního vypořádání je kreditní riziko protistrany nízké.
- iv) **Opce** – žádné úvěrové riziko pro prodávajícího opce po obdržení opční prémie, nízké pro kupujícího burzovních opcí, nízké, střední až vysoké pro kupujícího mimoburzovních opcí závislé na bonitě prodávajícího. Ceny opcí mohou klesat nebo se při expiraci či ještě před ní stanou bezcennými. Změny v ceně podkladového aktiva mohou vést ke změnám ceny opce, ale cena opce se někdy může měnit v jiném směru či v jiném rozsahu, než je tomu u změny ceny podkladového aktiva. Opce lze klasifikovat jako vyčerpatelné aktivum – mají datum expirace, a proto mají omezenou životnost. Počáteční kapitálové výdaje mohou být vzhledem k celkové hodnotě kontraktu malé, což má za následek, že transakce s opcemi jsou pákové. Relativně malý pohyb na trhu může mít úměrně větší dopad na hodnotu kontraktu.

4.2.16. **Operační a reputační riziko** – spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním či úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem. Mezi operační rizika patří také riziko plynoucí z outsourcingu některých činností na třetí strany. Reputační riziko představuje riziko ztráty vyplývající ze ztráty důvěryhodnosti či negativního vnímání investorů či jiných ochotných partnerů.

4.2.17. **Riziko zrušení Fondu** – z důvodů stanovených ZISIF, například z důvodu odnětí povolení investiční společnosti, pokud Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, v případě zrušení investiční společnosti s likvidací, rozhodnutí soudu nebo za podmínek uvedených v čl. 11.3 tohoto statutu může dojít ke zrušení Fondu. ČNB dále může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu vedeného dle ZISIF, jestliže průměrná výše fondového kapitálu Fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR nebo výše fondového kapitálu Fondu nedosáhne do 6. měsíce od jeho vzniku hodnoty alespoň 1 250 000 EUR. S ohledem na tuto možnost nemá podílník zaručeno, že bude moci být podílíkem Fondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice.

4.2.18. **Politické riziko** – hodnota majetku Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování a repatriace výnosů, fluktuací měnových kurzů, změnami v legislativě či jinými změnami politické situace v zemi, do níž investice směřuje. Hodnota majetku se tak může v závislosti na politické situaci měnit.

4.2.19. **Riziko udržitelnosti**

Riziko udržitelnosti je riziko, že hodnota investice bude nepříznivě ovlivněna událostmi nebo podmínkami v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení.

Environmentální riziko je riziko, že hodnota investice bude nepříznivě ovlivněna událostmi nebo podmínkami v oblasti životního prostředí včetně těch, které vyplývají ze změny klimatu a jiného zhoršování životního prostředí.

Sociální riziko je riziko, že hodnota investice bude nepříznivě ovlivněna sociálními událostmi nebo podmínkami.

Riziko správy a řízení je riziko, že hodnota investice bude nepříznivě ovlivněna událostmi nebo okolnostmi vyplývající z nedostatečné správy a řízení.

Povaha těchto rizik se v čase mění:

I. V krátkodobém horizontu je riziko udržitelnosti obvykle závislé na konkrétní události. Tato rizika obvykle ovlivňují pouze hodnotu investice v okamžiku, kdy k události dojde. Příkladem těchto událostí je incident (jehož důsledkem je např. žaloba na náhradu škody např. na životním prostředí), soudní spory a pokuty (např. za nedodržení legislativy v sociální oblasti), skandály (např. když se společnosti dostane špatné publicity kvůli nedodržování lidských práv v rámci výrobního řetězce nebo proto, že výrobky nesplňují slíbené standardy ESG, kdy ESG znamená "Environmental, Social and Governance"). Tyto typy rizik udržitelnosti jsou hodnoceny jako vyšší, když emitent méně přísně dodržuje standardy ESG. Riziko udržitelnosti může záviset také na fyzických událostech souvisejících se změnou klimatu, jako jsou rychlé záplavy a jiné přírodní katastrofy. V závislosti na lokalitě mohou být tomuto riziku vystaveny zejména nemovitosti.

II. Dlouhodobé riziko udržitelnosti se týká rizik, která se mohou vyvinout v dlouhodobém horizontu, jako jsou: obchodní činnosti, které se mohou dostat pod tlak v důsledku přechodu na nízkouhlíkovou ekonomiku (např. části automobilového průmyslu); měnící se preference zákazníků (např. preference udržitelnějších výrobků); potíže při náborech zaměstnanců; rostoucí náklady (např. pojišťovny čelící nárokům v důsledku měnících se povětrnostních podmínek; nemovitosti vyžadující vyšší energetickou účinnost).

V kontextu nemovitostí může mít riziko udržitelnosti za následek, že nemovitost nebude generovat původně očekávaný výnos, což může způsobit pokles čistého peněžního toku, snížení marží, či že se nemovitost stane neprodejnou a nefinancovatelnou nebo že klesne prodejní cena nemovitosti. Navzdory přijatým opatřením nelze zaručit, že tyto postupy účinně zmírní rizika související s udržitelností ve vztahu k Fondu nebo zcela zabráni jejich dopadům. Pravděpodobný vliv těchto rizik na hodnotu investice nebo podmínky její návratnosti v rámci Fondu se může případ od případu lišit. Konkrétní dopady rizik udržitelnosti na výnosy Fondu závisejí na míře expozice Fondu vůči jednotlivým investicím a na závažnosti daných rizik. Posouzení rizik udržitelnosti je do určité míry subjektivní proces, a proto nelze zaručit, že všechny investice Fondu budou odpovídat přesvědčením nebo hodnotám konkrétního investora v oblasti udržitelnosti.

V rámci procesu zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, resp. v souvislosti s prosazováním environmentálních a sociálních vlastností u tohoto Fondu, je mimo jiné prováděn tzv. negativní screening, při kterém je posouzeno, zda dané aktivum, které je předmětem investičního rozhodnutí, není tzv. vyloučeným aktivem, tedy aktivem, do kterého Fond nesmí investovat. Dále je v tomto ohledu v rámci tzv. pozitivního výběru aktivum hodnoceno, zda přispívá k cílům udržitelnosti a nemá negativní dopad na udržitelnost. V tomto ohledu je využíván mimo jiné ESG dotazník, prostřednictvím kterého jsou získávány informace o aktivech, do kterých má být investováno a o společnostech, se kterými se zvažuje navázání spolupráce.

4.2.20. **Další rizika** – rizika zde uvedená nelze použít jako vyčerpávající seznam rizik a potenciální investoři by si měli být vědomi, že investice do Fondu může být čas od času vystavena rizikům neočekávané povahy.

4.3. Zahrnování rizika udržitelnosti do investiční strategie

Investiční společnost zahrnuje riziko udržitelnosti, jak je definováno v čl. 2.2.19 tohoto statutu, do investiční strategie Fondu tímto:

I. Definováním kritérií vyloučení použitelných pro všechny fondy (Více informací naleznete na www.csobam.cz/udrzitelnost > Obecné zásady vyloučení pro konvenční fondy a fondy zodpovědného investování) a

Dodatečnými kritérii, která se v rámci zodpovědného investování použijí pro fondy zodpovědného investování (více informací naleznete na www.csobam.cz/udrzitelnost > Zásady vyloučení pro fondy zodpovědného investování).

Ve specifickém kontextu investic do nemovitostí stanovila investiční společnost přísná kritéria způsobilosti pro energetickou účinnost na základě průkazů energetické náročnosti (PENB) nebo primární energetické náročnosti (PED) nebo environmentální vlastnosti na základě certifikačního hodnocení od BREAAAM nebo LEED. Kromě toho byly stanoveny cíle PENB pro celkové portfolio nemovitostí (více informací naleznete na www.csobam.cz/udrzitelnost > Investiční politika pro fondy zodpovědného investování).

4.4. Kontrola rizik

- 4.4.1. Investiční společnost je odpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.
- 4.4.2. Řízení likvidity portfolia Fondu spočívá především ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve smluvně sjednaných lhůtách.

5. INFORMACE O HISTORICKÉ VÝKONNOSTI

5.1. Výkonnost Fondu

- 5.1.1. Výkonnost Fondu je hodnocena jako změna fondového kapitálu (NAV) připadajícího na jeden podílový list Fondu (NAV/PL).
- 5.1.2. Vzhledem ke skutečnosti, že fond vznikl v roce 2024, nejsou údaje o historické výkonnosti fondu k dispozici.

5.2. Upozornění investorům

- 5.2.1. Údaje o historické výkonnosti Fondu nejsou ukazatelem ani zárukou výkonnosti Fondu v budoucnu. Budoucí výkonnost Fondu může být lepší i horší, než je výkonnost historická.

6. ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ FONDU

6.1. Pravidla jednání investiční společnosti při obhospodařování majetku Fondu

- 6.1.1. Majetek Fondu obhospodařuje investiční společnost svým jménem na účet podílníků Fondu, a to s odbornou péčí.
- 6.1.2. Při obhospodařování majetku Fondu investiční společnost dodržuje pravidla činnosti a hospodaření ve smyslu § 18 a násl. ZISIF.
- 6.1.3. Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, upravující správu cizího majetku se pro obhospodařování Fondu nepoužijí.

6.2. Účetní období

- 6.2.1. Účetním obdobím Fondu je jeden rok, přičemž toto období začíná 1. ledna a končí 31. prosince každého kalendářního roku. První účetní období Fondu začíná ke dni právní moci rozhodnutí České národní banky o zápisu fondu do seznamu investičních fondů.

6.3. Schvalování účetní závěrky Fondu

- 6.3.1. Účetní závěrku Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu a rozhodnutí o úhradě ztráty, schvaluje představenstvo investiční společnosti.

6.4. Oceňování majetku a dluhů Fondu

- 6.4.1. Investiční společnost účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření s majetkem Fondu odděleně od svého majetku a majetku v ostatních podílových fondech.
- 6.4.2. Investiční společnost oceňuje majetek a závazky Fondu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 6.4.3. Investiční společnost stanovuje čistou hodnotu aktiv a aktuální hodnotu podílového listu na týdenní bázi.
- 6.4.4. Oceňování majetku a dluhů kromě účastí v nemovitostních společnostech, se uskutečňuje týdně.
- 6.4.5. Účasti v nemovitostních společnostech se oceňují měsíčně, přičemž nemovitosti v majetku nemovitostních společností se oceňují dvakrát ročně a ostatní majetek a závazky nemovitostních společností se oceňují měsíčně.
- 6.4.6. Oceňování nemovitostí zajišťuje Výbor odborníků, který může jako podklad použít externí znalecký posudek.

- 6.4.7. Majetek a závazky z investiční činnosti Fondu oceňuje investiční společnost reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu, a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu stanovuje ZISIF, prováděcí právní předpisy a v návaznosti na ně zásady a postupy ocenění investiční společnosti. Ocenění nemovitostí se dále řídí RICS standardy, a to na základě dokumentu RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), který rovněž zahrnuje Mezinárodní oceňovací standardy (IVS).
- 6.4.8. V případě náhlé změny okolností, které významně ovlivňují cenu nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu, provede investiční společnost bez zbytečného odkladu poté, co se o takovýchto okolnostech dozví, mimořádné ocenění a na jeho základě provede mimořádné stanovení aktuální hodnoty podílového listu.
- 6.4.9. Při přepočtu hodnoty cenných papírů a vkladů u bank znějících na cizí měnu se používá kurz devizového trhu vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.
- 6.4.10. Majetek a dluhy Fondu jsou oceňovány ke dni stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu bez sestavení účetní závěrky (obvykle jedenkrát týdně) nebo ke dni sestavení účetní závěrky.

6.5. Použití zisku a jiných výnosů z hospodaření Fondu

- 6.5.1. Výnosy z hospodaření Fondu budou po schválení investiční společností plně reinvestovány a zohledňovány v hodnotě podílového listu příslušné třídy Fondu.
- 6.5.2. Průběžný výsledek z hospodaření Fondu (rozdíl mezi výnosy a náklady) je při každém ocenění Fondu alokován na jednotlivé třídy podílových listů Fondu, v závislosti na poměru jejich fondových kapitálů.

6.6. Zásady pro hospodaření Fondu nemovitostí ve vztahu k nemovitostem

- 6.6.1. Pravidla pro nabývání a prodej nemovitostí, zejména podmínky, za kterých lze nabýt nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem, a postup určení ceny nemovitosti, pokud se ceny určené posudky znalců nebo členů výboru odborníků liší.
- 6.6.1.1. V rámci nabývání nemovitostí do jmění Fondu dodržuje investiční společnost požadavky definované Nařízením o investování.
- 6.6.1.2. Nabývání a prodej nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech podléhá souhlasu depozitáře.
- 6.6.1.3. Do jmění Fondu nelze nabýt nemovitost z majetku obhospodařovatele, administrátora, depozitáře nebo hlavního podpůrce Fondu.
- 6.6.1.4. Do jmění Fondu lze současně nabýt nemovitost za účelem jejího provozování, je-li tato nemovitost způsobila při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos nebo jejího dalšího prodeje, je-li tato nemovitost způsobila přinést ze svého prodeje zisk.
- 6.6.1.5. Navrhovat, schvalovat a realizovat lze pouze obchody uzavírané v zájmu investiční společnosti při vynaložení a zdokumentování odborné péče dle § 18 ZISIF a v souladu s jinými obecně platnými právními předpisy, stanovami investiční společnosti a jejím schváleným obchodním plánem. Vynaložení odborné péče znamená, že investiční společnost a její zaměstnanci jednají kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu klientů.
- 6.6.1.6. Investiční společnost, jakožto obhospodařovatel speciálního fondu nemovitostí, stanovuje cenu, za kterou tento Fond nabývá a prodává nemovitosti.
- 6.6.1.7. V souladu s § 265 ZISIF je-li předmětem ocenění nemovitost (nebo nemovitostní společnost) nabývaná nebo prodávaná z majetku Fondu, ocenění bude realizováno v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění:
- jejích trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,
 - výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,
 - jejích závad,
 - absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících,
 - místních podmínek na trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.

V případě pořízení nebo prodeje nemovitostí z portfolia Fondu musí být vyhotoveny 2 ocenění od různých osob, které jsou členem Výboru odborníků nebo nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce (§ 266 ZISIF). Pro situace, kdy je poptáván externí posudek při pořízení nebo prodeji nemovitosti, musí být splněny požadavky na nezávislost externího znalce stejné jako požadavky pro nezávislost členů Výboru odborníků.

6.6.1.8. V případě, že se posudky znalců nebo členů Výboru odborníků liší o více než 10% z průměrné ceny těchto dvou posudků je investiční společnost povinna zajistit nový posudek znalce nebo člena Výboru odborníků. Posudky, které jsou v absolutních hodnotách k sobě blíže, se pak použijí jako určující pro nabytí nebo prodej nemovitosti. Fond nesmí pořídit do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků určujících pro nabytí nemovitosti, nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % průměrné ceny znaleckých posudků určujících pro prodej nemovitosti, ledaže existuje ekonomické zdůvodnění výhodnosti takového pořízení nebo takového prodeje.

6.6.1.9. Nemovitosti, které jsou zatížené zástavním právem lze nabýt do jmění Fondu pouze pokud do jmění Fondu případně i dluh, který je tímto zástavním právem zajištěn. Do jmění Fondu lze nabýt nemovitost zatíženou jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost. Uvedené je ošetřeno prověrkou (due dilligence) při akvizici nemovitosti včetně adekvátních záruk a prohlášení sloužících ve prospěch klienta.

6.6.2.Podmínky, za kterých lze prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování:

6.6.2.1. Fond může prodat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího provozování, v případě, že prodejní cena je vyšší než čistá současná hodnota předpokládaných budoucích peněžních toků z jejího provozu, nebo pokud je takový prodej v souladu se zájmy podílníků.

6.6.3.Podmínky, za kterých lze provozovat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje:

6.6.3.1. Fond může provozovat nemovitost, která byla nabyta za účelem jejího dalšího prodeje, pokud by prodejní cena byla nižší než čistá současná hodnota předpokládaných budoucích peněžních toků z jejího provozu nebo pokud je takový postup v souladu se zájmy podílníků.

6.6.4.Pravidla provozování nemovitostí v majetku fondu nemovitostí, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu:

6.6.4.1. Správa nemovitostí a zabezpečení souvisejících činností, včetně technické oblasti, je zajištěna prostřednictvím specializovaných společností, se kterými má investiční společnost uzavřené samostatné smlouvy. Investiční společnost dohlíží na činnosti zajišťované ze strany property managementu. Investiční společnost současně provádí před realizací investice mj. i analýzu ekonomické výhodnosti, včetně posouzení nákladů spojených s udržováním či zlepšením jejich stavu.

6.6.4.2. Během investičního procesu jsou depozitáři zasílány informace (dokumenty, smlouvy, apod.) přičemž k realizaci některých úkonů investiční společnosti je nutný souhlas depozitáře.

6.6.5.Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku Fondu zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby:

6.6.5.1. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit zástavním právem pouze tehdy, je-li ve jmění tohoto Fondu dluh, který má být tímto zástavním právem zajištěn. Nemovitost v majetku Fondu lze zatížit jiným absolutním majetkovým právem, než je zástavní právo, pouze tehdy, nesnižuje-li to podstatně její využitelnost.

6.6.6.V případě nemovitostí nacházejících se na území jiného státu zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území tohoto státu, stanovené s ohledem na možná rizika:

6.6.6.1. Do Fondu mohou být nakupovány nemovitostní společnosti/nemovitosti na území států České republiky a na území států Evropy, především v regionu střední a východní Evropy. Kromě analýzy samotné nemovitosti je v případě investic mimo ČR posuzováno právní prostředí dané země, stabilita vlády, dále podmínky pro výkon funkce depozitáře apod.

Fond nemá záměr aplikovat limit na geografické umístění nemovitostí ve svém majetku, tj. až 100 % limitu pro investice do nemovitostí v rámci majetku Fondu nebo příslušnými nemovitostními společnostmi bude moci být

mimo území České republiky a současně až 100 % limitu pro investice do nemovitostí, které se nacházejí v majetku Fondu nebo příslušnými nemovitostními společnostmi bude moci být na území jednoho cizího státu. V případě investic mimo Českou republiku bude Společnost dbát na zajištění srovnatelné úrovně ochrany nemovitého majetku v rámci těchto zemí, zejména prověřovat, zda v tomto státě existuje evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, a zda v tomto státě neexistují zákonná omezení pro převod nemovitostí.

6.6.7.V případě nemovitostí nacházejících se na území jiného státu informace o ochraně investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů:

6.6.7.1. S ohledem na geografické vymezení pro investice Fondu uvedené v čl. 3.8.1, investiční společnost investuje tak, aby byl uplatněn režim zvláštních mezinárodních smluv o ochraně investic a smluv o zamezení dvojího zdanění.

6.6.8.V případě nemovitostí nacházejících se na území jiného státu vymezení způsobu, jakým depozitář fondu nemovitostí bude vůči takovým nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti:

6.6.8.1. Podmínkou pro akvizici nemovitostí nacházejících se na území jiného státu je mj. možnost výkonu funkce depozitáře. V rámci minimalizace rizik investiční společnost využívá služby specializovaných poradců se znalostí daného trhu a příslušné právní úpravy.

6.7. Zásady pro hospodaření fondu nemovitostí ve vztahu k účasti na nemovitostních společnostech

6.7.1.Podmínky, za kterých lze nabýt nebo držet účast na nemovitostní společnosti:

6.7.1.1. O investicích do nemovitostních společností rozhoduje představenstvo investiční společnosti. Nezávislé stanovisko k takovéto investici poskytuje poradní orgán složený z expertů skupiny KBC. Na účet Fondu lze nabýt a držet účast pouze v nemovitostní společnosti splňující podmínky definované v § 57 Nařízení o investování, tedy:

- a) u níž jsou přípustné pouze peněžité vklady společníků,
- b) jejíž společníci plně splatili své vklady,
- c) která investuje pouze do nemovitostí, a to na území státu, ve kterém má sídlo,
- d) která dodržuje obdobně podmínky stanovené v § 53, 55 a 56 Nařízení o investování, ocenění nemovitostí, které má nemovitostní společnost ve svém majetku, se pro účely výpočtu investičních limitů provádí podle § 57, odstavce 2 písm. c),
- e) která peněžní prostředky, které neinvestuje do nemovitostí, investuje pouze do nástrojů peněžního trhu uvedených v § 48 odst. 1 nebo pohledávek podle § 15; tím není dotčen § 59 ani tím není dotčena možnost nemovitostní společnosti hradit náklady spojené se správou jejího majetku,
- f) která nemá účast v jiné právnické osobě, toto však nemusí být splněno při dodržení podmínek stanovených v § 58, odst. 1 Nařízení o investování,
- g) představuje-li tato účast většinu potřebnou ke změně společenské smlouvy této nemovitostní společnosti,
- h) jsou-li nemovitosti, které nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo zcizuje ze svého majetku, oceňovány způsobem stanoveným zákonem upravujícím investiční společnosti a investiční fondy pro oceňování nemovitostí,
- i) předkládá-li nemovitostní společnost jeho obhospodařovateli, administrátorovi a depozitáři
 1. jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a
 2. jednou ročně účetní závěrku,
- j) jsou-li vytvořeny předpoklady pro řádné plnění povinností obhospodařovatele Fondu ve vztahu k této nemovitostní společnosti a
- k) je-li pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv společníka v této nemovitostní společnosti pro Fond sjednáno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

6.7.1.2. Podmínky definované výše musejí být splněny po celou dobu trvání účasti Fondu v nemovitostní společnosti. Ke dni nabytí účasti Fondu v nemovitostní společnosti nemusejí být

splněny požadavky podle písmena c), e), k), budou-li splněny do 6 měsíců ode dne nabytí této účasti.

6.7.1.3. S ohledem na výše uvedené, v případě nedodržení souladu skladby majetku Fondu s požadavky uvedenými výš, bude sjednána náprava v souladu s §216 ZISIF nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy tento nesoulad nastal.

6.7.1.4. Podkladem pro ocenění nemovitostní společnosti je znalecký posudek stanovující hodnotu nemovitosti/portfolia nemovitostí.

6.7.1.5. Oceňování nemovitostí v nemovitostních společnostech je prováděno alespoň dvakrát ročně a dále vždy u nových akvizic, případně divestic. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti se po zohlednění pohybů NAV následně stanoví měsíčně, nejpozději do 5. pracovního dne měsíce následujícího po měsíci, za který se hodnota účasti stanovuje. Tento postup se opakuje až do dalšího stanovení hodnoty nemovitostí Výborem odborníků, nejpozději však do dalšího zasedání Výboru odborníků. Oceňování ostatního majetku a závazků v podílovém fondu je prováděno jedenkrát týdně.

6.7.1.6. Administrátorovi Fondu je dále před nabytím účasti v nemovitostní společnosti předložena účetní závěrka nemovitostní společnosti, která ke dni ocenění není starší než 3 měsíce a přehled majetku a dluhů nemovitostní společnosti podle stavu ke dni vyhotovení účetní závěrky. Pro nabytí a účast nemovitostní společnosti v jiné nemovitostní společnosti uvedené v § 58, odst. 1 Nařízení o investování se tento postup použijí obdobně. Tyto podmínky pro ocenění účasti v nemovitostní společnosti podle § 57, odst. 2 Nařízení o investování nemusí být splněny v případě, kdy je Fond jediným zakladatelem nemovitostní společnosti při plnění vkladové povinnosti peněžitým vkladem před zápisem této nemovitostní společnosti do obchodního rejstříku; to platí i v případě, kdy je jediným zakladatelem obhospodařovatel Fondu bez právní osobnosti jednající na účet tohoto fondu nemovitostí.

6.7.2. Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek podle čl. 6.7.1 včetně zabezpečení plnění povinností depozitáře fondu nemovitostí:

6.7.2.1. Splnění podmínek uvedených v rámci čl. 6.7.1 týkajících se nabytí účasti na nemovitostní společnosti je zajištěno v rámci před-investiční prověrky, tzv. Due Diligence, která je prováděna ve spolupráci s externími poradci a konzultanty specializujícími se na oblast nemovitostí v oblasti právní, daňové a technické.

6.7.2.2. Povinnosti vůči depozitáři vycházejí ze zákona a smlouvy o výkonu činnosti depozitáře. Během investičního procesu jsou depozitáři zasílány informace (dokumenty, smlouvy, apod.) přičemž k realizaci některých úkonů investiční společnosti je nutný jeho souhlas.

6.7.3. Podmínky, za nichž Fond může nabýt účast na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy podle bodu 4.6.1.9 nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má:

6.7.3.1. Podmínky jsou obdobné jako definované v rámci čl. 6.6.1 a 6.6.5.

6.8. Zásady pro hospodaření fondu nemovitostí ve vztahu k oceňování majetku

6.8.1. Pravidla pro výběr znalce obhospodařovatelem fondu nemovitostí:

6.8.1.1. Vedení investiční společnosti, jakožto obhospodařovatele Fondu, zajišťuje v rámci Fondu ocenění nemovitostí/nemovitostních portfolií. Oceňování nemovitostí ve Fondu má na starosti Výbor odborníků.

6.8.1.2. Výbor odborníků může jako podklad pro ocenění nemovitosti použít externí znalecký posudek stanovující hodnotu nemovitosti/portfolia nemovitostí. V takovém případě je externí posudek poptáván v rámci výběrového řízení ze seznamu společností figurujících na tzv. White listu třetích stran (Seznamu prověřených třetích stran).

6.8.1.3. Investiční společnost definuje požadavky na externího oceňovatele. Oceňovatel musí být nezávislý, musí být znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle příslušných právních předpisů a

mít zkušenosti a znalosti potřebné k řízení rizik v souvislosti s odpovědností této role v daném realitním segmentu a trhu (myšleno lokalitou nemovitosti).

6.8.2. Pravidla pro odměňování znalců:

6.8.2.1. Odměna je externím znalcům přiznána v souvislosti s uzavřenou smlouvou. Odměna je přiznávána ve výši obvyklé na trhu.

6.8.3. Pravidla pro zřízení Výboru odborníků, výběru jeho členů, trvání a pozbývání členství:

6.8.3.1. Investiční společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor odborníků tvoří alespoň 3 členové a jeho počet musí být lichý. Jeho členy jmenuje a odvolává představenstvo investiční společnosti.

6.8.3.2. Členem Výboru odborníků může být pouze fyzická osoba, která je nezávislá, důvěryhodná a odborně způsobilá a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí. Členové Výboru odborníků jsou vybíráni buď na základě výběrového řízení nebo doporučení ze strany externích poradců, popř. zaměstnanců skupiny ČSOB.

6.8.3.3. Funkční období člena Výboru odborníků nesmí být delší než 3 roky, přičemž tutéž osobu lze do Výboru odborníků fondu jmenovat nejdříve po uplynutí 3 let ode dne skončení jejího předchozího členství.

6.8.3.4. Členství člena Výboru odborníků zaniká:

- uplynutím funkčního období, na které byl člen Výboru zvolen;
- odstoupením člena Výboru odborníků v průběhu funkčního období;
- úmrtím člena Výboru odborníků;
- odvoláním vedením investiční společnosti;
- přestane-li člen splňovat podmínky stanovené zákonem (viz níže Výběr členů Výboru odborníků).

6.8.4. Pravidla činnosti Výboru odborníků v rozsahu požadavků podle § 269 ZISIF:

6.8.4.1. Tento statut stanovuje způsob jednání Výboru odborníků. Podrobnější podmínky jednání mohou být stanoveny jeho jednacím řádem nebo rozhodnutím představenstva investiční společnosti, a musí být v souladu s tímto statutem. Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, pokud jsou přítomni všichni jeho členové. Po projednání každého bodu programu Výbor odborníků přijímá usnesení. Usnesení je přijato, hlasovala-li za jeho přijetí nadpoloviční většina přítomných členů. Přijímání usnesení formou per rollam je možné.

6.8.4.2. Člen Výboru odborníků vykonává svou funkci s odbornou péčí, postupuje při výkonu své funkce řádně a obezřetně a odpovídá investiční společnosti a podílníkům/investorům Fondu za újmu, kterou způsobil porušením svých povinností nebo neodborným výkonem své funkce.

6.8.4.3. Členové Výboru odborníků v rámci výkonu své funkce:

- sledují stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitosti v majetku Fondu a nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast;
- posuzují ocenění nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast, před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí;
- určují alespoň dvakrát ročně pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu hodnotu nemovitosti v majetku Fondu a nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast;
- zabezpečují alespoň dvakrát ročně pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu určení hodnoty účasti Fondu v nemovitostní společnosti;
- průběžně vyhodnocují kritéria, předpoklady, výchozí informace a podklady a další faktory, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti;
- svolávají řádné a mimořádné jednání Výboru odborníků;
- provádějí pravidelný a mimořádný reporting vůči vedení investiční společnosti.

- 6.8.4.4. Pro sledování a určení hodnoty nemovitosti v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku externího znalce nebo člena Výboru odborníků.
- 6.8.4.5. Výbor odborníků může v odůvodněných případech doporučit investiční společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce.
- 6.8.4.6. Nemovitost, kterou investiční společnost chce do Fondu nabýt nebo z Fondu prodat, ocení 2 různé osoby, které jsou členem Výboru odborníků nebo nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce (§266 ZISIF)
- 6.8.4.7. Členové Výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat jednání Výboru odborníků a stanovit hodnotu nemovitosti, pokud dojde k následujícím okolnostem:
- významné změny kritérií, která byla používána pro předchozí stanovování hodnot nemovitostí;
 - významné změny tržních faktorů, které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí;
 - změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (a to nejen realitních, ale i měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb a dalších), které mohou mít vliv na aktuálnost stanovení hodnoty nemovitostí;
 - změny předpokladů, které mohou mít významný vliv na stanovení hodnoty nemovitostí;
 - jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na stanovení hodnoty nemovitostí.
- 6.8.4.8. Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové Výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy investiční společnosti, nebo jejich orgánů ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty nemovitostí.
- 6.8.4.9. Z každého jednání Výboru odborníků je pořízen zápis, který je předán vedení investiční společnosti. Zápis z jednání Výboru odborníků obsahuje komentář k vývoji tržních a netržních cenotvorných faktorů, popis stavu, využití a dalších skutečností ohledně jednotlivých nemovitostí v majetku fondu, resp. v majetku nemovitostní společnosti. Dále zápis z jednání Výboru odborníků obsahuje všechny navrhované body k projednání, všechny skutečně projednávané body, záznam hlasování jednotlivých členů Výboru odborníků a přijatá rozhodnutí Výboru odborníků.
- 6.8.5. Pravidla odměňování členů Výboru odborníků
- 6.8.5.1. Členové Výboru odborníků jsou odměňováni na základě rozhodnutí vedení investiční společnosti o výši odměny, přičemž odměna odpovídá náročnosti činnosti se zohledněním charakteristiky konkrétních posuzovaných nemovitostí. Odměna je přiznána za každé zasedání (řádné, či mimořádné), kterého se člen Výboru odborníků zúčastnil. Odměna je přiznávána jako pevná částka a ve výši obvyklé na trhu.
- 6.8.6. Seznam členů Výboru odborníků, den vzniku jejich funkce a údaje o jejich odborné způsobilosti a zkušenostech s určováním hodnoty nemovitostí.
- 6.8.6.1. **Tomáš Jandík, vznik funkce 2.4.2025**, vystudoval FSV UK, má magisterský titul z ekonomie a managementu z Humboldt-Universität a MSc v oboru nemovitostí z College of Estate management, v oboru nemovitostí se pohybuje více než 15 let, působil jako manažer fondů a v letech 2016 – 2023 jako člen a následně předseda představenstva investiční společnosti REICO. Je členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS).
- 6.8.6.2. **Marek Pohl, vznik funkce 2.4.2025**, vystudoval ČVUT a v oblasti oceňování nemovitostí se pohybuje více než 15 let, vede oddělení oceňování společnosti Savjlls, v rámci své profesní dráhy oceňoval nemovitosti komerční i residenční pro mezinárodní investory na českém a slovenském realitním trhu, je členem RICS a znalcem v oboru oceňování nemovitostí.
- 6.8.6.3. **Otakar Langer, vznik funkce 2.4.2025**, vystudoval ČVUT – stavební fakultu a přírodovědeckou fakultu UK, v oblasti nemovitostí se pohybuje již od roku 1995. V letech 2001 – 2004 vedl pobočku ING Real Estate Investment Management v Polsku, poté byl do roku

2007 ředitelem portfolia ve střední Evropě GE Real Estate Central & Eastern Europe, od roku 2009 je jednatelem společnosti Artiga REIM. Od roku 2007 je členem RICS.

6.8.7. Pravidla pro případ, že Výbor odborníků nebo depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka nařídí zajistit takové ocenění, včetně lhůty, ve které bude provedeno nové ocenění nemovitosti:

6.8.7.1. Výbor odborníků může v odůvodněných případech doporučit investiční společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovitosti jedním externím nezávislým znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle zákona upravujícího znalce. Ke stanovení nové hodnoty z titulu doporučení Výboru odborníků nebo nařízení České národní banky musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty.

6.8.7.2. Nové ocenění musí zohledňovat důvody, kvůli kterým bylo nařízeno.

6.8.8. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta:

6.8.8.1. Ocenění majetku a dluhů Fondu probíhá v souladu s § 196 ZISIF, a to v návaznosti na ocenění reálnou hodnotou dle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie (Nařízení Komise (ES) č. 1126/2008 ze dne 3. listopadu 2008).

6.8.8.2. Ocenění nemovitostí se dále řídí RICS standardy, a to na základě dokumentu RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), který rovněž zahrnuje Mezinárodní oceňovací standardy (IVS).

6.8.8.3. Je-li předmětem ocenění nemovitost (nebo nemovitostní společnost) nabývaná nebo prodávaná z majetku fondu, ocenění bude realizováno v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění jejích trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností, výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní, jejích závad, absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících, místních podmínek na trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.

6.8.9. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob:

6.8.9.1. Práva společníka v nemovitostních společnostech vykonávají ve prospěch Fondu členové statutárního orgánu investiční společnosti. Zaměstnanci investiční společnosti vykonávají operativní řízení nemovitostních společností.

7. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH VYDÁVANÝCH FONDEM

7.1. Podílové listy Fondu

7.1.1. Retailová třída

Forma: na jméno

Jmenovitá hodnota: 1,- Kč (měna, v níž je stanovena hodnota podílového listu, je česká koruna)

ISIN: CZ1005100121

Podílové listy retailové třídy jsou zaknihované cenné papíry a nejsou přijaty k obchodování ani na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému a jejich cena není uveřejňována prostřednictvím evropského regulovaného trhu ani mnohostranného obchodního systému.

Výnos z hospodaření s majetkem Fondu připadajícím na retailovou třídu podílových listů bude po schválení investiční společností v plném rozsahu ponecháván v majetku retailové třídy jako zdroj pro další investice.

7.1.2. Institucionální třída

Forma: na jméno

Jmenovitá hodnota: 1,- Kč (měna, v níž je stanovena hodnota podílového listu, je česká koruna)

ISIN: CZ0008478385

Podílové listy institucionální třídy jsou zaknihované cenné papíry a nejsou přijaty k obchodování ani na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému a jejich cena není uveřejňována prostřednictvím evropského regulovaného trhu ani mnohostranného obchodního systému.

Výnos z hospodaření s majetkem Fondu připadajícím na institucionální třídu podílových listů bude po schválení investiční společností v plném rozsahu ponecháván v majetku institucionální třídy jako zdroj pro další investice.

7.1.3. Jednotlivé třídy podílových listů se od sebe dále mohou lišit výší vstupních a výstupních poplatků, výší odměny za obhospodařování jednotlivé třídy podílových listů nebo částkou minimální investice.

7.1.4. Investiční společnost není povinna nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty podílových listů, pokud

a) výše škody je zanedbatelná a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši náhrady, nebo

b) odchylka od správného výpočtu aktuální hodnoty nepřesahuje 0,5 % hodnoty fondového kapitálu Fondu.

7.2. Osoba vedoucí samostatnou evidenci

7.2.1. Osobou vedoucí samostatnou evidenci, která vede registr emitenta podílových listů s účty vlastníků podílových listů v samostatné evidenci v souladu s § 93 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZPKT“), je:

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s.

IČO: 00001350

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46

(dále jen „osoba vedoucí samostatnou evidenci“)

7.3. Práva spojená s podílovým listem Fondu, způsob a lhůty k jejich uplatnění

7.3.1. S podílovým listem jsou spojena následující práva:

- podíl podílníka na majetku ve Fondu
- právo na odkoupení podílového listu Fondu za jeho aktuální hodnotu za podmínek uvedených v tomto statutu a ZISIF;
- právo na zaplacení aktuální hodnoty podílového listu za podmínek uvedených v tomto statutu a ZISIF;
- právo na výplatu podílu při zrušení Fondu s likvidací, a to do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů Fondu;
- právo na bezplatné poskytnutí sdělení klíčových informací pro investory a v případě, že o ně podílník požádá, také poskytnutí statutu, poslední uveřejněné výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu. Tyto dokumenty jsou mj. k dispozici na následující internetové adrese (URL adresa): is.patria.cz.

7.4. Způsob prokázání vlastnického práva k podílovému listu Fondu

7.4.1. Vlastnické právo k podílovým listům se prokazuje u podílníků – fyzických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou podílové listy vedeny, a průkazem totožnosti. U podílníků – právnických osob výpisem z jejich majetkového účtu vlastníka cenných papírů, na němž jsou podílové listy vedeny, výpisem z obchodního rejstříku podílníka ne starším tří měsíců a průkazem totožnosti osoby oprávněné za právnickou osobu jednat. V případě zmocněnce vlastníka podílových listů je navíc třeba předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Podílník je povinen předložit výpis ze svého majetkového účtu vlastníka cenných papírů, který obsahuje aktuální a platné údaje. Výpis z majetkového účtu vlastníka cenných papírů poskytne na základě písemné žádosti podílníka administrátor vedoucí samostatnou evidenci.

7.5. Způsob zjištění fondového kapitálu pro jednotlivé třídy podílových listů, alokace nákladů

7.5.1. Aktuální hodnota podílového listu každé třídy v den D je stanovena v den D+4 jako podíl hodnoty fondového kapitálu každé třídy ke dni D a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů

každé třídy v oběhu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa. Frekvence stanovení hodnoty podílového listu Fondu je jeden týden.

7.5.2. Vzhledem k rozdílnému přístupu k jednotlivým třídám podílových listů, pokud jde o poplatky a náklady, je pro každý den, kdy je stanovena hodnota fondového kapitálu Fondu dle čl. 6.4.2 tohoto statutu, zjišťována hodnota fondového kapitálu jednotlivých tříd podílových listů Fondu pomocí alokačního poměru.

7.5.3. Výpočet fondového majetku za danou třídu je roven podílu fondového kapitálu připadajícího na příslušnou třídu děleného počtem podílových listů dané třídy. Podíl fondového kapitálu připadající na příslušnou třídu podílových listů se stanoví pomocí alokačního algoritmu. Fondový kapitál ke dni ocenění představuje součet hodnot majetkových účastí, investičních nástrojů, peněžních prostředků na bankovních účtech, pohledávek a ostatních aktiv v majetku podílového fondu, ponížený o cizí zdroje (závazky vůči investiční společnosti, třetím stranám státu a časové rozlišení poplatků).

7.5.4. Pro účely stanovení aktuálního fondového kapitálu pro příslušnou třídu je zvolena metoda vycházející ze zůstatku účtů pasiv Fondu. Pro účty z účtové skupiny 56 – 79 je definováno pravidlo, kde každý účetní doklad je opatřen jedinečným identifikátorem dané třídy. V uvedeném případě je fondový kapitál definován prostřednictvím kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, nerozděleného zisku/ztráty minulých let a hospodářského výsledku za běžné období.

7.5.5. Hodnota fondového kapitálu se následně stanoví jako součin fondového kapitálu Fondu před zohledněním specifických nákladů a výnosů třídy a alokačního poměru pro danou třídu podílových listů podílového fondu; výsledný součin se upraví o specifické náklady a výnosy dané třídy. Podílníci stejné třídy se podílejí na hodnotě fondového kapitálu třídy v poměru tržní hodnoty jimi držených podílových listů této třídy k celkovému hodnotě vydaných podílových listů této třídy. Alokační poměr třídy v den D se stanoví podle následujícího vzorce:

$$APTD = (VKT(D-1) + PLVT(D-1) - PLOT(D-1)) / (VKF(D-1) + PLVF(D-1) - PLOF(D-1))$$

kde APTD je alokační poměr příslušné třídy v den D,

VKT(D-1) je hodnota fondového kapitálu třídy, zahrnující všechny specifické náklady a výnosy dané třídy, stanovená k tomu dni předcházejícímu dni D, kdy bylo naposledy proveden výpočet NAV fondu přede dnem D (tj. den D-1, resp. týden),

PLVT(D-1) je hodnota nově vydaných podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

PLOT(D-1) je hodnota odkoupených podílových listů dané třídy ode dne D-1 do dne D,

VKF(D-1) je hodnota fondového kapitálu podílového fondu v den D-1,

PLVF(D-1) je hodnota všech nově vydaných podílových listů podílového fondu ode dne D-1 do dne D,

PLOF(D-1) je hodnota všech odkoupených podílových listů podílového fondu ode dne D-1 do dne D.

7.5.6. Alokační poměr k rozhodnému dni (dále jen „D“) se stanovuje jako poměr fondového kapitálu každé jednotlivé třídy podílových listů Fondu stanovený ke dni „D-1“ upravený o bilanci nově vydaných a odkoupených podílových listů téže třídy ke dni „D“ a fondového kapitálu všech tříd podílových listů Fondu stanovený ke dni „D-1“ upraveného o bilanci nově vydaných a odkoupených podílových listů všech tříd ke dni „D“. Alokační poměr se vypočte s přesností na osm desetinných míst. Takto získaný alokační poměr je následně použit pro alokaci hospodářského výsledku případně úplného výsledku hospodaření Fondu dosaženého za období mezi posledním a aktuálním oceněním, přírůstkově na jednotlivé třídy.

8. ÚDAJE O POPLATCÍCH A NÁKLADECH FONDU

8.1. Struktura poplatků a nákladů Fondu

Retailová třída podílových listů

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice

(Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)

Vstupní poplatek (přirážka)	max. 0 % z investované částky
Vstupní poplatek je příjmem fondu.	
Výstupní poplatek (srážka)**	max. 5 % z odkupované částky
V souvislosti s ukončením investice může být investorům účtována ze strany investiční společnosti srážka ve výši max. 5 % z odkupované částky. Srážka je příjmem Fondu.*	
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku (neplatí investor)	
Celková nákladovost (TER)***	1,9 %
Syntetický TER**	1,9%
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek (neplatí investor)	
Výkonnostní poplatek (výnosová odměna)	Není

* Podílníkům může Distributor účtovat poplatek za obstarání nákupu podílových listů Retailové třídy až do výše 1,5 % z investované částky. Distributor nebude účtovat poplatek za zpětný odkup podílových listů Retailové třídy Fondu.

Institucionální třída podílových listů

Jednorázové poplatky účtované před nebo po ukončení investice (Jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním investice, nebo před vyplacením investice.)	
Vstupní poplatek (přirážka)	0 %
V souvislosti s investicí není Fondem investorům účtován vstupní poplatek z investované částky.	
Výstupní poplatek (srážka) **	max. 5 %
Výstupní poplatek je příjmem Fondu	
Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku (neplatí investor)	
Celková nákladovost (TER) ***	0,95 %
Syntetický TER**	0,95%
Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek (neplatí investor)	
Výkonnostní poplatek (výnosová odměna)	Není

** Srážka až do výše 5% může být aplikována v případech, kdy Společnost vyhodnotí, že objem přetrvávajících odkupů podílových listů významně zvyšuje riziko omezení likvidity, které by mohlo vést až k pozastavení odkupu podílových listů.

* ** Ukazatel celkové nákladovosti (TER) je roven poměru celkové výše nákladů Fondu k průměrné měsíční hodnotě fondového kapitálu Fondu za předchozí účetní období, při zohlednění specifických nákladů dané třídy. Celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními nástroji. Ukazatel celkové nákladovosti udává, jak je majetek ve Fondu zatížen veškerými náklady Fondu, nejen poplatkem za obhospodařování a administraci. Do hodnoty celkové nákladovosti není započítána 5 % daň z příjmů, hrazená Fondem. Celková nákladovost je uváděna za poslední roční účetní období. Její výše může rok od roku kolísat. V prvním roce existence Fondu se jedná o odhad ukazatele.

Vzhledem k tomu, že Fond může investovat více než 10 % čisté hodnoty aktiv do cenných papírů jiných fondů kolektivního investování nebo srovnatelných zahraničních investičních fondů, uvádí se i tzv. syntetický TER. Syntetický TER se rovná součtu vlastního TER a TER každého z cílových fondů v poměru odpovídajícím podílu investice do cílového fondu na celkovém majetku Fondu, přičemž vstupní a výstupní poplatky cílových fondů se v tomto případě započítávají do TER cílových fondů. (V případě, že cílový fond patřil do stejného konsolidačního celku jako Fond, tyto vstupní a výstupní poplatky se pro účely výpočtu TER nezapočítávají.) Pokud cílový fond nezveřejnil vlastní TER, jeho výše se pro účely výpočtu syntetického TER odhaduje.

8.2. Náklady, které jsou hrazeny z majetku ve Fondu

- a) správní a soudní poplatky,
- b) daně a náklady související s daňovou agendou (např. služby daňového poradce),
- c) úplata za výkon funkce depozitáře,
- d) úplata investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu,
- e) náklady na účetní a daňový audit,
- f) poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky,
- g) úplata za úschovu, správu a uložení zahraničních cenných papírů u zahraničních bank nebo u jiných depozitářů, úplata za úschovu cenných papírů svěřených do úschovy depozitáři Fondu, úplata za vedení majetkových účtů a správu cenných papírů u centrálního depozitáře,
- h) náklady na poplatky a provize na operace s investičními nástroji, včetně úplaty za výzkum poskytovaný obchodníkem s cennými papíry,
- i) náklady na vymáhání pohledávek Fondu (např. daňové vratky) za předpokladu, že náklady spojené s vymáháním jsou úměrné příjmu z pohledávky (např. notářské služby, ověřené překlady, apod.),
- j) náklady za externí právní služby včetně služeb souvisejících s vytvořením Fondu,
- k) úroky z přijatých úvěrů a zápůjček,
- l) záporné kursové rozdíly ze zahraničních měn,
- m) poplatky za měnovou konverzi,
- n) náklady spojené s opravami, správou a zhodnocováním nemovitostí v majetku nemovitostních společností v majetku Fondu a ostatní náklady spojené s vlastnictvím a provozem těchto nemovitostí, přičemž tyto náklady budou hrazeny přímo z majetku nemovitostních společností;
- o) náklady na ustanovení a činnost výboru odborníků a nezávislých znalců; a
- p) náklady vznikající v souvislosti s nabýváním, prodejem a správou účastí v nemovitostních společnostech.

8.3. Způsob určení a stanovení výše úplaty investiční společnosti

8.3.1. Výše úplaty investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu (dále jen „úplata“) činí maximálně 2 % průměrné roční hodnoty fondového kapitálu ve Fondu, jehož hodnota se vypočte jako průměr hodnoty fondového kapitálu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Konkrétní výši

úplaty stanovuje investiční společnost a uveřejňuje ji na internetové adrese is.patria.cz. Výše úplaty se může lišit podle jednotlivé třídy podílových listů.

8.3.2. V případě, že jsou do majetku Fondu nakoupené cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry vydané fondy obhospodařovanými Patria investiční společností, a.s., nejde-li o obhospodařování na základě smlouvy o svěřeni činnosti, je správcovský poplatek v plné výši vrácen do majetku Fondu. V případě, že jsou do majetku Fondu nakoupeny cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry fondů ze skupiny KBC jiných než uvedených v předchozí větě, je pobídka za umístění těchto fondů vrácena v plné výši do majetku Fondu.

8.3.3. Úplata je hrazena zálohově vždy do 15 dnů po uplynutí kalendářního měsíce s následným ročním vyúčtováním na základě ověření roční účetní závěrky auditorem, ne však později než do tří měsíců po ukončení účetního období.

8.4. Způsob určení a stanovení výše úplaty depozitáři

8.4.1. Úplata za výkon činnosti depozitáře se stanoví na základě hodnoty fondového kapitálu obhospodařovaného Fondu vykázané investiční společností k poslednímu kalendářnímu dni v daném měsíci a vypočte se jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby, která může činit maximálně 0,2 % hodnoty fondového kapitálu Fondu. V úplatě je zahrnuta případná daň z přidané hodnoty. Konkrétní způsob stanovení výše úplaty je uveden ve smlouvě o výkonu činnosti depozitáře.

8.4.2. V úplatě depozitáři nejsou zahrnuty transakční poplatky za vypořádání obchodů s investičními nástroji a poplatky za správu a úschovu investičních nástrojů (viz čl. 8.2 písm. g)). Tyto poplatky jsou hrazeny z majetku Fondu a konkrétní způsob stanovení výše těchto poplatků je uveden v příslušné smlouvě.

9. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

9.1. Obchodní firma a sídlo depozitáře

Obchodní firma: Československá obchodní banka, a. s.
IČ: 00001350
Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150
PSČ: 150 57

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B.XXXVI, vložka 46

(dále jen „**depozitář**“ nebo „**ČSOB**“)

Depozitář je součástí konsolidačního celku KBC Bank NV, se sídlem: Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království, která připravuje finanční výkazy v souladu s EU IFRS. Společnost KBC Bank NV je součástí skupiny KBC Group.

Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů investičních fondů, který vede Česká národní banka.

9.2. Popis základních charakteristik činnosti depozitáře a vymezení jeho odpovědnosti

9.2.1. Depozitář zejména:

- a) má v opatrování zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu,
- b) má fyzicky v úschově majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje,
- c) zajišťuje evidenci o majetku Fondu, jehož povaha to umožňuje,
- d) kontroluje stav majetku, který depozitář nemůže mít v opatrování nebo úschově,
- e) eviduje všechny peněžní účty zřízené pro Fond a kontroluje pohyb peněžních prostředků na těchto účtech,
- f) provádí příkazy obhospodařovatele Fondu v souladu se statutem a depozitářskou smlouvou,
- g) kontroluje, zda
 - byly vydávány a odkupovány podílové listy,
 - byla vypočítávána aktuální hodnota podílového listu,

- byl oceňován majetek a dluhy tohoto Fondu,
- byla vyplácena protiplnění z obchodů s majetkem tohoto Fondu v obvyklých lhůtách,
- jsou používány výnosy plynoucí pro tento Fond, a zda
- je majetek tohoto Fondu nabýván a zcizován

v souladu se ZISIF, statutem Fondu, ujednáním depozitářské smlouvy a přímo použitelným předpisem Evropské unie v oblasti obhospodařování investičních fondů.

9.2.2. Pokud depozitář způsobí Fondu nebo podílníkovi újmu porušením své povinnosti stanovené nebo sjednané pro výkon jeho činnosti jako depozitáře Fondu, je povinen ji nahradit z podmínek uvedených v § 80 až § 82 ZISIF.

9.2.3. Depozitář nepověřil žádnou třetí osobu výkonem jednotlivé činnosti depozitáře ve vztahu k Fondu.

9.2.4. ČSOB vykonává pro Fond rovněž některé činnosti administrace uvedené v čl. 10.2.2 tohoto statutu.

10. POVĚŘENÍ JINÉHO VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI

10.1. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování

10.1.1. Investiční společnost pověřila společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČO: 256 77 888, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5446 (dále jen „ČSOB AM“) výkonem činnosti obhospodařování ve vztahu k finančním aktivům Fondu, a to (i) portfolio management, včetně vypořádání obchodů a (ii) řízení rizik ve vztahu k obhospodařování finančních aktiv Fondu. Finančními aktivy se rozumí peněžní prostředky a finanční nástroje ve smyslu Nařízení o investování. .

10.1.2. ČSOB AM splňuje podmínky stanovené ZISIF pro pověření jiného, podléhá dohledu České národní banky a je oprávněna vykonávat činnosti, které jí přísluší dle tohoto statutu.

10.1.3. Úplata ČSOB AM za činnosti dle tohoto statutu je hrazena investiční společností z úplaty investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu dle čl. 8.3 tohoto statutu, resp. z majetku investiční společnosti.

10.1.4. ČSOB AM v rámci pověření uvedeného v čl. 10.1.1 tohoto statutu dále pověřila společnost KBC Asset Management NV, společností založenou podle belgického práva, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brussel, Belgické království, která je zapsána v registru právnických osob pod číslem BE 0469.444.267 (dále jen „KBC AM“) výkonem jednotlivé činnosti obhospodařování ve vztahu k finančním aktivům, konkrétně uzavírání obchodů na účet Fondu - provádění pokynů k nákupu nebo prodeji vybraných investičních nástrojů a uzavírání vybraných transakcí na finančních trzích, a to zejména ve vztahu k FX transakcím, dluhopisům a vybraným derivátům. KBC AM zajišťuje také validaci (kontrolu dat proti konfirmaci) ve vztahu k transakcím realizovaným prostřednictvím obchodní platformy.

10.1.5. KBC AM je společností regulovanou podle belgického práva s licencí obhospodařovat společnosti pro účely kolektivního investování do převoditelných cenných papírů (UCITS) a alternativních investičních fondů (AIF), poskytovat portfolio management (včetně risk managementu), investiční poradenství, a rovněž vykonávat administraci fondů.

10.1.6. KBC AM splňuje podmínky stanovené ZISIF pro pověření jiného, podléhá dohledu belgického regulátora Financial Services and Markets Authority a je oprávněna vykonávat činnosti uvedené výše.

10.1.7. Úplata společnosti KBC AM za činnosti uvedené výše je hrazena z majetku ČSOB AM.

10.2. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace

10.2.1. Investiční společnost pověřila výkonem jednotlivých činností administrace ČSOB AM, která provádí činnosti vedení účetnictví, poskytování právních služeb ve vztahu k finančním aktivům, compliance ve vztahu k finančním aktivům, oceňování majetku a dluhů, regulační reporting, zajištění plnění daňových povinností, výpočet aktuální hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů a vypracování výročních a pololetních zpráv. Při oceňování majetku a dluhů Fondu vychází ČSOB AM z ocenění nemovitostí v majetku Fondu (ať již vlastněných přímo či nepřímo prostřednictvím nemovitostních společností) provedeného znalcem jmenovaným investiční společností v souladu se zásadami a postupy

procesu ocenění u investiční společnosti, přičemž osoba znalce se pravidelně mění a bude vždy uvedena ve výroční zprávě Fondu za příslušné účetní období.

- 10.2.2. Investiční společnost pověřila výkonem jednotlivých činností administrace ČSOB, která provádí zejména činnosti back-office ve vztahu k podílovým listům, vedení samostatné evidence podílových listů, nabízení investic do Fondu a obstarávání vydávání a odkupu podílových listů, včetně vypořádání a finančního vypořádání. ČSOB dále provádí některé dílčí činnosti z oblasti compliance, zejména z oblasti AML/CFT a ochrany osobních údajů.
- 10.2.3. ČSOB AM a ČSOB splňují podmínky stanovené ZISIF pro pověření jiného, podléhají dohledu České národní banky a jsou oprávněny vykonávat činnosti uvedené v čl. 10.2.1 a 10.2.2 tohoto statutu.
- 10.2.4. Úplata ČSOB AM a ČSOB za činnosti uvedené v čl. 10.2.1 a 10.2.2 tohoto statutu je hrazena investiční společností z úplaty investiční společnosti za obhospodařování a administraci Fondu dle čl. 8.3 tohoto statutu, resp. z majetku investiční společnosti.
- 10.2.5. Investiční společnost dále může pověřit třetí osoby zajišťováním následujících činností pro Fond, a to zejména při nabývání nemovitostí či účastí v nemovitostních společnostech, přeměnách nemovitostních společností apod.:
 - a) právní poradenství; a
 - b) poradenství v oblasti daňové, účetní a stavební.
- 10.2.6. Zajištěním činností uvedených v čl. 10.2.5 investiční společnost pověřuje advokátní kanceláře a externí poradce oprávněné poskytovat příslušné daňové, účetní či stavební služby. Investiční společnost vybírá příslušné advokátní kanceláře a poradce *ad hoc* v souladu s požadavky odborné péče, a to ze seznamu prověřených třetích stran vedeného investiční společností.
- 10.2.7. Investiční společnost může svěřit správu nemovitostí v majetku nemovitostních společností (i) property managerům (v oblasti ekonomické správy nemovitosti, zejména jednání s nájemníky, zajištění plnění nájemních smluv nájemníky, vymáhání pohledávek apod.) a (ii) facility managerům (v oblasti zajištění běžného chodu nemovitosti, zejména úklid, údržba, drobné opravy, apod.). Těmto osobám nepřísluší přijímání strategických rozhodnutí, zejména uzavírání a ukončování nájemních smluv a činění dalších významných právních jednání za nemovitostní společnosti. Strategická rozhodnutí může činit pouze investiční společnost, resp. statutární orgány nemovitostních společností, přičemž tyto orgány jsou obsazovány výhradně členy představenstva investiční společnosti nebo jí pověřenými zaměstnanci. Property managery a facility managery investiční společnost vybírá v souladu s požadavky odborné péče ze seznamu prověřených třetích stran, a to s ohledem na charakter a lokalitu příslušných nemovitostí.

11. DALŠÍ INFORMACE

11.1. Označení Fondu podle druhu majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Fondu

- 11.1.1. Fond investuje zejména do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech a vybraných finančních aktiv. Nemovitosti patří z hlediska druhů pořizovaných aktiv mezi méně riziková aktiva, současně se však jedná o aktiva méně likvidní. Podle Metodiky klasifikace fondů vydané Asociací pro kapitálový trh ČR (AKAT ČR) lze fond označit za speciální fond nemovitostí jako podkategorie tzv. ostatních fondů v klasifikaci dle druhu aktiv.

11.2. Informace o statutu Fondu

11.2.1. Pravidla pro aktualizaci statutu Fondu, přijímání změn statutu Fondu a způsob jejich uveřejňování:

- a) statut Fondu se aktualizuje podle potřeby, vždy však po ukončení účetního období,
- b) změny statutu Fondu navrhuje a schvaluje představenstvo investiční společnosti,
- c) změny statutu Fondu nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení představenstvem, pokud představenstvo ve svém rozhodnutí nestanoví jejich pozdější účinnost.

11.2.2. Vedle statutu Fondu je uveřejňováno i sdělení klíčových informací. Sdělení klíčových informací musí být v souladu s informacemi uvedenými ve statutu Fondu.

11.2.3. Statut a jeho změny a sdělení klíčových informací se uveřejňují na internetových stránkách Fondu is.patria.cz a jsou k dispozici podílníkům v souladu s čl. 11.5 tohoto statutu.

11.3. Stručné vysvětlení způsobu rozhodování o investicích do majetkových hodnot, které mohou být nabyty do jmění Fondu

11.3.1. O nabytí majetkových hodnot do jmění Fondu rozhoduje investiční společnost v roli obhospodařovatele. Při rozhodování vychází z investiční strategie Fondu a s odbornou péčí vybírá investice odpovídající rizikovému profilu Fondu s cílem zajistit pro fond v rámci tohoto rizikového profilu maximální výnos.

11.3.2. O investicích do nemovitostních aktiv rozhoduje vždy představenstvo investiční společnosti. Podkladem pro rozhodnutí je podrobná analýza zamýšlené investice s ohledem na její výnosnost a rizika. Představenstvu jsou rovněž k dispozici prověrky (právní, technické, účetní a daňové, příp. další). Nezávislé stanovisko k investici do nemovitostních aktiv poskytuje Real Estate Panel jako poradní orgán investiční společnosti.

11.3.3. O investicích do jiných než nemovitostních aktiv rozhoduje příslušný portfolio manager nebo představenstvo investiční společnosti (v návaznosti na typ pořizovaných aktiv).

11.4. Zrušení a přeměna Fondu

11.4.1. Fond je založen na dobu neurčitou.

11.4.2. Fond se zrušuje s likvidací, jestliže:

- a) o tom rozhodne představenstvo investiční společnosti,
- b) investiční společnost bude zrušena s likvidací, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
- c) zanikne oprávnění investiční společnosti obhospodařovat Fond, nerozhodne-li Česká národní banka o převodu obhospodařování Fondu na jiného obhospodařovatele,
- d) o tom rozhodne Česká národní banka nebo soud.

11.4.3. Po vstupu Fondu do likvidace zpeněží investiční společnost majetek ve Fondu a splní dluhy do 6 měsíců ode dne zrušení Fondu. Do 3 měsíců ode dne zpeněžení majetku a splnění dluhů bude podílníkům vyplacen jejich podíl na likvidačním zůstatku.

11.4.4. Podmínky, za kterých může být rozhodnuto o přeměně Fondu ve formě splynutí nebo sloučení podílových fondů, nebo o přeměně Fondu na akciovou společnost :

- a) o přeměně Fondu rozhoduje představenstvo investiční společnosti,
- b) rozhodnutí o přeměně Fondu bude přijato pouze za podmínky, že takové rozhodnutí nebude v rozporu s oprávněnými zájmy podílníků Fondu.

11.4.5. O záměru přeměnit Fond budou podílníci informováni na internetových stránkách Fondu.

11.4.6. Do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky o povolení přeměny budou podílníci o tomto rozhodnutí informováni na internetových stránkách Fondu. Uveřejněním oznámení vzniká podílníkům Fondu, který má být sloučením zrušen, právo na odkoupení podílového listu bez srážky; srazit však lze částku odpovídající účelně vynaloženým nákladům spojeným s odkoupením podílového listu. Toto právo zanikne, není-li uplatněno do 2 měsíců ode dne uveřejnění oznámení.

11.4.7. Při zrušení nebo přeměně Fondu bude postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními ZISIF.

11.5. Kontaktní místo k poskytnutí dodatečných informací

11.5.1. **Adresa:** Patria investiční společnost, a.s.,
Výmolova 353/3, Radlice
150 00 Praha 5, Doručovací číslo: 150 29

Telefon: +420 221 424 111
E-mailová adresa: info@patria-is.cz
URL adresa: is.patria.cz
Pracovní doba: v pracovních dnech od 9,00 do 17,00 hod.

11.5.2. Upisovatelům podílových listů musí být před uskutečněním investice poskytnuto sdělení klíčových informací v aktuálním znění. Podílníci nebo upisovatelé podílových listů vydávaných Fondem mohou na požádání bezúplatně získat statut Fondu v aktuálním znění a poslední uveřejněnou výroční a pololetní zprávu Fondu prostřednictvím prodejních míst (čl. 12.1.14 tohoto statutu) a v sídle investiční společnosti. Uvedené dokumenty budou rovněž uveřejněny na internetových stránkách Fondu. Veškeré další dokumenty, které musí být v souladu se ZISIF zpřístupněny investorům se uveřejňují též na internetových stránkách Fondu.

11.6. Základní informace o daňovém režimu, který se vztahuje na Fond, držbu a převod podílových listů Fondu

11.6.1. Daňový režim, který se vztahuje na Fond, držbu a převod podílových listů, se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“).

11.6.2. Fond disponuje daňovou subjektivitou a základ daně stanoví samostatně od základu daně investiční společnosti.

11.6.3. Základem daně je hospodářský výsledek Fondu, zjištěný z účetnictví bez vlivu Mezinárodních účetních standardů a upravený podle § 23 a následujících ZDP. Do základu daně se nezahrnují příjmy uvedené v § 36 ZDP, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně a příjmy zahrnované do samostatného základu daně podle § 20b ZDP (např. veškeré příjmy z podílů na zisku plynoucí ze zdrojů v zahraničí), které podle § 21 odst. 4 ZDP podléhají sazbě daně ve výši 15 %. ZDP stanoví pro Fond, jakožto základní investiční fond, sazbu daně z příjmů ve výši 5 %.

11.6.4. Předmětem daně z příjmů fyzických i právnických osob jsou příjmy/výnosy z prodeje podílových listů podle příslušných ustanovení ZDP. U právnických osob a fyzických osob, které mají podílové listy Fondu zahrnuté v obchodním majetku, podléhají příjmy z převodu standardnímu daňovému režimu.

11.6.5. U fyzických osob, které nemají a neměly podílové listy Fondu zahrnuté v obchodním majetku, je příjem z úplatného převodu podílového listu osvobozen od daně z příjmů fyzických osob, přesáhne-li doba mezi nabytím a úplatným převodem podílových listů při jejich prodeji dobu stanovenou ZDP, aktuálně 3 roky, přičemž se s účinností od 1. ledna 2025 na všechny příjmy z prodeje cenných papírů a obchodních podílů aplikuje hodnotový limit 40 000 000 Kč ročně.

11.6.6. V souladu s § 38e ZDP investiční společnost při výplatě příjmů z odkoupených podílových listů srazí zajištění daně ve výši 1 % investorům (fyzickým i právnickým osobám), pokud není průkazné, že jsou daňovými rezidenty členského státu Evropské unie resp. dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor či států, které uzavřely s Českou republikou smlouvu o zamezení dvojího zdanění, která neumožňuje tento typ příjmů zdanit v České republice.

11.6.7. Výše uvedená je pouze zjednodušeným shrnutím komplexní problematiky režimu zdanění fondů a příjmů jednotlivých typů investorů podle platných daňových předpisů v České republice. Režim zdanění se v závislosti na typu investora a dalších aspektech může lišit a měnit se v čase. V případě nejistoty investora ohledně režimu jeho zdanění investiční společnost doporučuje využít služeb daňového poradce.

11.7. Způsob a četnost uveřejňování výroční zprávy investiční společnosti, výroční zprávy Fondu a pololetní zprávy Fondu

11.7.1. Investiční společnost v souladu s § 233 ZISIF nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období uveřejní výroční zprávu Fondu. Součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva auditora v plném znění. Pokud představenstvo investiční společnosti neschválí v uvedené lhůtě účetní závěrku Fondu nebo pokud soud rozhodne o neplatnosti jednání představenstva, které účetní závěrku

Fondu schválilo, oznámí investiční společnost tuto skutečnost České národní bance. Investiční společnost uveřejní do 2 měsíců po uplynutí prvních 6 měsíců kalendářního roku pololetní zprávu Fondu.

- 11.7.2. Jestliže o to podílník požádá, poskytne mu investiční společnost poslední uveřejněnou výroční zprávu Fondu v listinné podobě.
- 11.7.3. Předchozími ustanoveními tohoto odstavce nejsou dotčeny povinnosti investiční společnosti při zveřejňování účetní závěrky a výroční zprávy podle zvláštních předpisů.
- 11.7.4. Investiční společnost dále uveřejňuje podle požadavků ZISIF bez zbytečného odkladu po uplynutí příslušného období na internetových stránkách Fondu:
- a) nejméně jednou týdně údaj o aktuální hodnotě fondového kapitálu (NAV) Fondu a údaj o aktuální hodnotě podílového listu; tím není vyloučeno častější uveřejňování údajů o těchto hodnotách podle čl. 12.1.2 tohoto statutu,
 - b) za každý kalendářní měsíc údaj o počtu vydaných a odkoupených podílových listů a o částkách, za které byly tyto podílové listy vydány a odkoupeny,
 - c) za každý kalendářní měsíc údaj o skladbě majetku ve Fondu k poslednímu dni měsíce.

11.8. Údaje o orgánu dohledu Fondu

název: Česká národní banka
adresa: Na Příkopě 28
115 03 Praha 1
telefon: + 420 224 411 111
e-mailová adresa: podatelna@cnb.cz
URL adresa: www.cnb.cz

Povolení k činnosti investiční společnosti udělené Českou národní bankou a výkon dohledu:

- a. není zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu,
- b. nemůže vyloučit možnost porušení právních povinností či statutu obhospodařovatelem nebo administrátorem Fondu, depozitářem nebo jinou osobou,
- c. nezaručuje, že případná škoda způsobená takovým porušením právních povinností bude nahrazena.

12. VYDÁVÁNÍ NEBO ODKUPOVÁNÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU

12.1. Upozornění investorům

- 12.1.1. Vydávání nebo odkupování podílových listů vykonává pro investiční společnost zejména ČSOB podle smlouvy uvedené v čl. 10.2.2 tohoto statutu. Statut nevylučuje zavádění dalších forem obstarávání uzavírání smluv mezi investiční společností a podílíkem a prodeje podílových listů Fondu.

Informace o vydávání nebo odkupování podílových listů

- 12.1.2. Aktuální hodnota podílového listu jednotlivé třídy podílových listů se stanoví obvykle jako podíl fondového kapitálu ve Fondu připadající na jeden podílový list dané třídy. V dokumentu Parametry trhů, který je k dispozici na všech obchodních místech ČSOB a je pravidelně aktualizován na webových stránkách ČSOB (www.csob.cz) (dále jen „Parametry trhů“) jsou stanoveny parametry pro výpočet mj, určení rozhodného dne, termíny pro vypořádání žádostí o vydání podílových listů, lhůty pro odkupy a další.
- 12.1.3. Investiční společnost uveřejňuje zpravidla každý obchodní den, obvykle jedenkrát za týden, údaje o aktuální hodnotě podílového listu a o aktuální hodnotě fondového kapitálu Fondu na internetové adrese www.csob.cz.
- 12.1.4. Peněžní částka investovaná při nákupu podílových listů může být snížena o poplatek Distributora za obstarání nákupu podílových listů Retailové třídy až do výše 1,5 % z investované částky (čl. 8.1 tohoto statutu). Tento poplatek je příjmem distributora. Poplatek může distributor v uvedeném procentním rozsahu stanovit odstupňovaně v závislosti na výši jednorázově investované částky. Distributor je oprávněn

nabídnout skupinám právnických nebo fyzických osob snížení nebo úplnou eliminaci poplatku tehdy, je-li vydání podílových listů těmto skupinám provázeno odpovídajícím snížením nákladů na prodej podílových listů, marketing Fondu nebo finanční poradenství (čl. 8.1 tohoto statutu). Výše poplatku vyhlášená pro dané časové období je k dispozici na všech prodejních místech, v dokumentu Parametry trhů a vztahuje se podle uvedených kritérií shodně na všechny podílníky, kteří si v daném časovém období nakoupí podílové listy Fondu.

- 12.1.5. Podílové listy Fondu nejsou a nebudou registrovány v souladu s americkým zákonem o cenných papírech z roku 1933 v platném znění („US Securities Act“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo převáděny, přímo nebo nepřímo, na území Spojených států amerických, ani na žádných územích podléhajících legislativě USA nebo americkým osobám, jak jsou definovány v US Securities Act. Tyto cenné papíry nejsou registrovány podle amerického zákona o investičních společnostech z roku 1940, v platném znění.
- 12.1.6. Podílové listy Fondu nemohou být nabízeny, prodávány nebo převáděny investorům, přímo či nepřímo, pokud by takové transakce mohly vést ke vzniku povinné vykazovaného účtu ze strany Fondu („US reportable account“), jak je tento pojem definován podle amerického zákona Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).
- 12.1.7. Pokud se podílník stane osobou s vazbou na Spojené státy americké ve smyslu US Securities Act nebo FATCA, je neprodleně povinen požádat o odkup podílových listů Fondu.
- 12.1.8. Minimální investovaná částka (tzn. včetně případné vstupní přírážky nebo poplatků Distributora) při prvním nákupu podílových listů retailové třídy činí 5 000,- Kč. Minimální investovaná částka prvním nákupu v rámci pravidelného investování do podílových listů retailové třídy Fondu a každého dalšího nákupu činí 500,- Kč. Minimální investovaná částka (tzn. včetně případné vstupní přírážky nebo poplatků Distributora) při prvním nákupu podílových listů institucionální třídy činí 50 000 000 Kč. Počet vydaných podílových listů je určován podílem investované částky, která může být snížena o vstupní přírážku nebo poplatek Distributora za obstarání nákupu podílových listů Retailové třídy, a aktuální hodnoty podílového listu, které jsou určovány tak, jak je popsáno v čl. 10.1.2. s odkazem na dokument Parametry trhů. To neplatí, pokud podílník v žádosti uvede budoucí datum obchodu. V případě, že počet vydaných podílových listů není celé číslo, má se za to, že podílník nakoupil nejbližší nižší počet podílových listů. Hodnota podílových listů je zaokrouhlována matematicky na čtyři desetinná místa.
- 12.1.9. Fyzická nebo právnická osoba se stává podílníkem dnem připsání podílových listů na její účet vlastníka podílových listů v registru emitenta vedeného osobou vedoucí samostatnou evidenci. Podílové listy jsou zaknihovány na účtu podílníka v registru emitenta bez zbytečného odkladu po zaplacení hodnoty podílových listů. Osoba vedoucí samostatnou evidenci pošle podílníkovi potvrzení o tom, že je vlastníkem podílových listů, podle dohodnuté frekvence změnových výpisů.
- 12.1.10. Investiční společnost zajišťuje odkupování podílových listů s použitím prostředků ve Fondu za aktuální hodnotu vyhlášenou k příslušnému rozhodnému dni, detaily stanoví dokument Parametry trhů. Hodnota podílových listů je zaokrouhlována matematicky na čtyři desetinná místa. Tato částka může být snížena o výstupní poplatek v případě, že se tento uplatní. Detaily jsou stanoveny v čl. 8.1 Statutu. Odkup podílových listů je realizován odepsáním podílových listů z účtu vlastníka podílových listů – podílníka – v registru emitenta vedeného osobou vedoucí samostatnou evidenci, tj. dochází ke zrušení těchto cenných papírů. Vlastník podílového listu Fondu přestává být podílníkem Fondu okamžikem odepsání všech podílových listů z jeho účtu vlastníka v registru emitenta. Pravidla odkupování podílových listů se řídí příslušnými ustanoveními ZISIF a jsou též uvedena v dokumentu Parametry trhů.
- 12.1.11. K úhradě podílníkem požadované částky k výplatě je podílníkovi z jeho majetkového účtu odepsán odpovídající nejbližší vyšší celý počet podílových listů, vypočítaný jako na celé číslo nahoru zaokrouhlený podíl požadované částky a použité prodejní ceny podílového listu. Finanční rozdíl mezi prodejní cenou nejbližšího vyššího celého počtu odkupovaných podílových listů a požadovanou částkou je vyplacen dohromady s požadovanou částkou.
- 12.1.12. Investiční společnost může vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu v mimořádných případech pozastavit, nejdéle na dobu 2 let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků. Vydávání nebo odkupování podílových listů lze pozastavit zejména tehdy, kdy objektivně není možné zjistit aktuální hodnotu podílových listů, protože informace pro stanovení této hodnoty nejsou dostupné a možná odchylka dosahuje významných hodnot, nebo v případě snížené

likvidity aktiv v majetku Fondu. Vydávání nebo odkupování podílových listů lze pozastavit rovněž na dobu nezbytně nutnou též z provozních důvodů, zejména ve vztahu k činnostem souvisejícím s účetní závěrkou.

12.1.13. Vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu provádí investiční společnost zejména prostřednictvím ČSOB v síti jejích vybraných poboček (dále jen „prodejní místa“). Aktuální seznam prodejních míst je k dispozici na internetové adrese www.csob.cz. V souladu s rozvojem obchodních a technických možností komunikace statut nevylučuje zavedení dalších forem vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu.

12.1.14. Podílové listy jsou vedeny v registru emitenta a na účtech vlastníků podílových listů vedených osobou vedoucí samostatnou evidenci na jejich jméno v samostatné evidenci. Součástí vedení registru emitenta a účtů vlastníků podílových listů je i výkon ostatních činností osobou vedoucí samostatnou evidenci v rozsahu uvedeném ve smlouvě mezi investiční společností a osobou vedoucí samostatnou evidenci. Jednotlivé úkony osoby vedoucí samostatnou evidenci jsou zpoplatněny manipulačními poplatky podle jejího sazebníku a hradí je podílník.

12.1.15. Ke změně osoby vlastníka podílového listu dochází převodem anebo přechodem. Převod podílového listu lze provést pouze prostřednictvím osoby vedoucí samostatnou evidenci nebo investiční společnosti.

12.1.16. Pokud se u podílníka změni nahlášené osobní údaje a údaje o daňovém rezidenství, je podílník povinen tyto změny neprodleně oznámit investiční společnosti zejména prostřednictvím některého z prodejních míst. Za případné důsledky nesplnění této povinnosti nese odpovědnost podílník.

13. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1. Právní vztahy související s investováním do Fondu se řídí právním řádem České republiky. K rozhodování případných sporů jsou příslušné obecné soudy v České republice.

13.2. Tento statut je vydáván v souladu se ZISIF a vyhláškou č. 246/2013 Sb., o statutu fondu kolektivního investování a obsahuje úplné a pravdivé údaje.

13.3. Statut je účinný od 2.4.2025.

13.4. Znění statutu Fondu nepodléhá schválení Českou národní bankou.

V Praze dne 25.3.2025

Ing. Nina Kozáková

předsedkyně představenstva

Patria investiční společnost, a.s.

Ing. Petr Polášek

člen představenstva

Patria investiční společnost, a.s.

**Zveřejňování informací před uzavřením smlouvy u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a
nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/85**

Příloha je přiložena ke statutu ve zvláštním dokumentu